Temeljem odredbe čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), odredbe čl. 6. st. 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15, 112/18), odredbe čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), te odredbe čl. 46. Statuta Općine Brela („Glasnik-službeno glasilo Općine Brela“, br. 02/22), raspisuje se sljedeći:

JAVNI NATJEČAJ
za prikupljanje ponuda za zakup poslovnog prostora

I.

Općina Brela daje u zakup 850m2 poslovnog prostora na području Kričak i to u postojećoj zgradi sagrađenoj na čest. zem. 1100/8 KO Brela.

II.

Poslovni prostor daje se u zakup isključivo za namjenu obavljanja trgovačke djelatnosti. Općina Brela će zakupniku poslovnog prostora dozvoliti ulaganja i rekonstrukciju potrebnu za obavljanje ugovorene djelatnosti bez prava na povrat uloženih sredstava.

III.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na razdoblje od 10 (deset) godina.
Poslovni prostor daje se u zakup u stanju u kakvom se nalazi, a prilikom primopredaje poslovnog prostora Općina Brela i zakupnik sastavljaju zapisnik u kojeg se unose podaci o stanju poslovnog prostora.
Predmet zakupa se ne smije dati u podzakup.

Poslovni prostor se može razgledati, snimiti, premjeriti i sl. svakog radnog dana od 10 – 12 sati.

IV.

Najpovoljniji ponuditelj koji pobijedi na ovom javnom natječaju je obvezan, isključivo o svome trošku, u prostoru kao sastavni dio prodavaonice, cijelo vrijeme trajanja zakupa držati otvorene i u funkciji:

- Odjel svježeg voća i povrća
- Odjel prodaje svježeg kruha, peciva i pekarskih proizvoda
- Mesnicu (odnosno djelatnost obrade, pripreme, rasijecanja., okoštavanja i prodaje svježeg mesa te proizvode od mesa)
- Ribarnicu (odnosno djelatnost prodaje svježe ribe i morskih plodova s uslugom čišćenja)
- Trgovinu mješovite robe prehrambenih i neprehrambenih proizvoda
- Skladište

Najpovoljniji ponuditelj koji pobijedi na ovom javnom natječaju isključivo o svome trošku je također dužan osigurati i zajednički sanitarni čvor za sve posjetitelje.

Najpovoljniji ponuditelj koji pobijedi na ovom javnom natječaju dužan je prije početka eventualnih građevinskih radova na preuređenju dostaviti idejno uređenje objekta kao i omogućiti Općini Brela stručni nadzor nad radovima.

Najpovoljniji ponuditelj koji pobijedi na ovom javnom natječaju ne smije mijenjati namjenu prostora niti ukinuti mesnicu ili ribarnicu. Promjena namjene ili prestanak rada bilo kojeg od navedenih odjela razlog je za otkaz ugovora o zakupu.

Najpovoljniji ponuditelj obvezuje se u zakupljenom poslovnom prostoru obavljati ugovorenu djelatnost u kontinuitetu tijekom cijele kalendarske godine, i to organizacijom rada najmanje od 7-21 h, a nedjeljom i državnim praznicima prema propisima o radnom vremenu.

V.

Pisane ponude na ovaj natječaj podnose se preporučenom pošiljkom na adresu: Općina Brela, Trg žrtava domovinskog rata 1, 21322 Brela ili na urudžbeni zapisnik Općine Brela u zatvorenoj omotnici s naznakom:
"JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA"
Rok za dostavu ponuda je 27.11.2026. do 10:00 sati, bez obzira na način dostave.
Nepravodobne i nepotpune ponude neće se razmatrati.

VI.

Pravo sudjelovanja na javnom natječaju imaju sve zainteresirane fizičke i pravne osobe s registriranom djelatnosti koja odgovara namjeni poslovnog prostora za koji se natječu te koje imaju dokazano stručno iskustvo: u posljednjih 5 godina neprekinuto vođenje najmanje 20 prodavaonica prehrambenih proizvoda, od kojih najmanje jedna mora biti površine 500 m2 ili veća, s mesnicom i ribarnicom.

VII.

Početni iznos mjesečne zakupnine za opisani poslovni prostor iznosi 16,50 EUR/m2 za poslovni prostor, a 8,25 EUR/m2 za skladišni prostor s tim da površina skladišnog prostora ne može iznositi više od 250 m2.
Zakupnina će se plaćati unaprijed, najkasnije do 10-og (desetog) u mjesecu na račun Općine Brela.
Na početku svake sljedeće godine, nakon početka plaćanja zakupnine ista se usklađuje prema rastu potrošačkih cijena na malo u prethodnoj godini. Promjena visine mjesečne zakupnine utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza objave indeksa potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku za prethodnu kalendarsku godinu. Povećanje i usklađenje visina zakupnine obavlja se automatskim ispisom i dostavom faktura, bez posebnih rješenja i bez prethodnog obavještavanja zakupnika.

VIII.

Nakon završetka radova na uređenju poslovnih prostora iz ovog natječaja, a radi privođenja istog namjeni, zakupnik je dužan o svom trošku ishoditi minimalne tehničke uvjete, kao i provesti instalacije i ishoditi priključke koji su neophodni za stavljanje prostora u funkciju za određenu namjenu. Ishođenjem dozvole i ulaganjem sredstava na uređenje poslovnog prostora i njegovo privođenje namjeni, zakupnik na tom prostoru ne stječe bilo kakvo stvarno pravo na teret vlasnika.
Rok za početak rada prodavaonice sa svim odjelima iz točke IV. ovog natječaja je najkasnije u roku 30 dana od dana primopredaje prostora.

IX.

Neće se razmatrati ponude:
-fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi dužnici Općine Brela zbog neispunjenih dospjelih obveza starijih od tri mjeseca (komunalna naknada, komunalni doprinos, zakupnina, naknada za korištenje prostora i slično),
-fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava, osim ako su te osobe temeljem posebnog propisa regulirale svoj odnos s Ministarstvom financija u pisanom obliku,
-pravnih osoba čiji račun je bio u blokadi u posljednjih 6 mjeseci

X.

Ponuditelj je dužan položiti jamčevinu u iznosu od 24.000,00 EUR (dvadesetčetiritisućeeura) u korist proračuna Općine Brela, IBAN br. HR8723900011807700005, Model 68**,** s pozivom na broj 7706-OIB.
Uplaćena jamčevina uračunava se u iznos zakupnine najpovoljnijem ponuditelju i obračunava se pri zaključenju ugovora o zakupu poslovnog prostora, dok se neizabranima vraća u roku od 30 dana od dana odabira najpovoljnijeg ponuditelja.
U slučaju odustanka izabranog ponuditelja od ponude, isti gubi pravo na povrat jamčevine.

XI.

Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:
- ime i prezime ponuditelja, njegovo prebivalište, OIB (za fizičke osobe i fizičke osobe - obrtnike), odnosno naziv društva sa adresom sjedišta, OIB (za pravne osobe) i broj telefona radi kontakta;
- presliku osobne iskaznice za ponuditelja fizičku osobu i fizičku osobu – obrtnika;
- izvornik ili ovjerenu presliku Rješenja ili Izvatka iz obrtnog registra ne starijeg od 3 mjeseca od datuma izdavanja, iz kojeg mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za djelatnost koja je oglašena (za fizičku osobu - obrtnika);
- izvornik ili ovjerenu presliku Rješenja ili Izvatka iz sudskog registra ne starijeg od 3 mjeseca od datuma izdavanja, iz kojeg mora biti vidljivo da je društvo registrirano za djelatnost koja je oglašena (za pravnu osobu);
- detaljan opis razmještaja posebnih prostora unutar jedinstvenog prostora sukladno odredbi čl. IV. ovog javnog natječaja
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine bez PDV-a

- broj žiro računa 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;
- ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja Općine Brela, ne stariju od 3 mjeseca;
- izvornik ili ovjerenu presliku BON-a 2 ili SOL-a 2 - podaci o solventnosti ili potvrdu nadležnog tijela da nije u mogućnosti isto dostaviti, ne stariji od 3 mjeseca od datuma izdavanja, (samo za pravne osobe);
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- za osobu koja se poziva na pravo prvenstva iz točke XVI. ovog natječaja - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne starije od 3 mjeseca od datuma izdavanja, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske kojom se dokazuje pravo prvenstva iz točke XVI. ovog natječaja,
- ovjerenu izjavu ponuditelja kojom ponuditelj dokazuje ispunjenje uvjeta iz točke VI. ovog natječaja i koja sadrži točan naziv i adresu najmanje 20 prodavaonica prehrambenih proizvoda, od kojih najmanje jedna mora biti površine 500 m2 ili veća s mesnicom i ribarnicom, datum otvaranja (početak rada) te naznaku da ponuditelj upravlja navedenim objektima u neprekinutom kontinuitetu od najmanje 5 godina od dana otvaranja
- ovjerenu izjavu ponuditelja da prihvaća posebne uvjete koji se sastoje u tome da o vlastitom trošku bez naknade cjelokupno uredi poslovni prostor, kao i da prihvaća uvjete iz točke VIII. ovog natječaja

XII.

Ponuditelji dostavljaju pisane ponude u zatvorenim omotnicama.

XIII.

Ponude će biti javno otvorene u prostorijama zgrade Općine Brela, Trg žrtava domovinskog rata 1, dana 27.11.2026. u 10:00 sati, a Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donijet će Općinski načelnik Općine Brela, na prijedlog Povjerenstva za provedbu javnog natječaja za zakup poslovnog prostora, u roku od 15 dana od dana zaključenja javnog natječaja protiv koje je dopušten prigovor.
Otvaranju ponuda mogu pristupiti ponuditelji odnosno njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

XIV.

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta ovog natječaja sadrži i najviši ukupni ponuđeni iznos mjesečne zakupnine. Na ukupni ponuđeni iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV, temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22 i 33/23).

XV.

Ako dva ili više natjecatelja ponude za poslovni prostor, isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete ovog natječaja, Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora,

pozvat će te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude pisanim putem u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine, a ako i tada natjecatelji ponude iste iznose zakupnine onda će se pozvati natjecatelje na javno usmeno iznošenje veće cijene mjesečne zakupnine

XVI.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako ispunjavaju uvjete natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

XVII.

Ugovor o zakupu sklapa se s najpovoljnijim ponuditeljem koji je dužan sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora i preuzeti poslovni prostor u roku od 15 dana od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg natjecatelja.
Ukoliko ponuditelj bez opravdanih razloga ne sklopi ugovor o zakupu poslovnog prostora i ne preuzme poslovni prostor u roku od 15 dana od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg natjecatelja, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora te da načelnik može, na prijedlog Povjerenstva za provedbu javnog natječaja za zakup poslovnog prostora, izabrati drugu po redu, najpovoljniju ponudu, ili poništiti javni natječaj za tu lokaciju i raspisati novi javni natječaj te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti.

XVIII.

Zakupnik je dužan započeti plaćati mjesečnu zakupninu nakon isteka 30 dana od dana zaključivanja Ugovora o zakupu.

XIX.

Pored zakupnine, zakupnik je dužan plaćati pričuvu i sve druge troškove u svezi s korištenjem poslovnog prostora - komunalnu naknadu, troškove električne energije, vode, odvoza otpada, telefona, grijanja, spomeničke rente, naknade za uređenje voda i dr. kao i svaki drugi trošak koji se odnosi na dotični poslovni prostor te je obvezan navedene troškove prenijeti na svoje ime u roku od 30 dana od javnobilježničke potvrde ugovora o zakupu.

XX.

Najpovoljniji natjecatelj za poslovni prostor dužan je prilikom sklapanja ugovora o zakupu, položiti bjanko zadužnicu u iznosu 12 mjesečnih zakupnina, kao osiguranje redovnog podmirenja zakupnine.

XXI.

Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava i potvrđuje (solemnizira) se kod javnog bilježnika na trošak zakupnika.

XXII.

O rezultatima javnog natječaja svi ponuditelji će biti pisano obaviješteni u roku od 15 dana od dana odabira najpovoljnijeg ponuditelja.

KLASA:372-03/26-01/1
URBROJ:2181-19-26-1
Brela, 11. studenog 2026.

OPĆINSKI NAČELNIK

Stipe Ursić