

REPUBLIKA HRVATSKA

ZADARSKA ŽUPANIJA

OPĆINA STARIGRAD

**Općinski načelnik**

KLASA: 944-05/25-01/1

URBROJ: 2198-9-2-25-2

Starigrad Paklenica, 26. rujna 2025. godine

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj ) samoupravi ("Narodne novine", broj: 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), članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 46. Statuta Općine Starigrad („Službeni glasnik Zadarske županije“, broj: 3/18, 8/18, 3/20, 3/21 i 20/23), te Odluke o uvjetima za raspisivanje natječaja za davanje u zakup nekretnine na lokaciji Tribanj-Šibuljina (KLASA: 944-05/25-01/01, URBROJ: 2198-9-1-25-1, od 19. rujna 2025. godine), Općinski načelnik Općine Starigrad, raspisuje

**JAVNI NATJEČAJ**

**ZA DAVANJE U ZAKUP NEKRETNINE NA LOKACIJI TRIBANJ – ŠIBULJINA**

I.

Predmet zakupa je:

* Čestica zemlje 3227/1 k.o. Tribanj, površine 24750 m2, na lokaciji Tribanj – Šibuljina (u daljnjem tekstu: Nekretnina).

II.

Sukladno važećem prostornom planu uređenja Općine Starigrad, predmetna Nekretnina se nalazi u zoni ugostiteljsko-turističke namjene T3 – kamp. Za navedenu zonu donesen je i Urbanistički plan uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene „Šibuljina rt (T3)“.

III.

Nekretnina iz članka I. čini gospodarsku cjelinu i predviđena je za obavljanje ugostiteljsko- turističke djelatnosti – kamp.

Na nekretnini iz čl. I. nalaze se objekti za koje je ishodovano Rješenje o izvedenom stanju.

Nekretnina se daje u zakup u stvarnom i pravnom stanju kakvom se nalazi. Dokumentacija i ishođenje dozvola za obavljanje djelatnosti su isključiva odgovornost zakupnika bez prava za naknadu troškova ili bilo kojeg oblika štete.

Zakupnik je dužan na Nekretnini omogućiti zbrinjavanje otpadnih voda putem biološkog pročistača u roku četiri (4) godine od početka zakupa . Zakupniku će se priznati ulaganje u visini do 50 % za ugradnju biološkog pročistača, isključivo uz prethodno odobrenje Općinskog vijeća, na način da će se priznati iznos rasporediti kroz umanjenje godišnje zakupnine preostalih godina zakupa.

Sva ishodovana dokumentacija, dozvole i sl., svi izgrađeni objekti na nekretnini nakon isteka roka zakupa ostaju u vlasništvu Općine Starigrad.

IV.

Početni godišnji iznos zakupnine za Nekretninu iz točke 1. ovog Natječaja iznosi 104.000,00 eura bez PDV-a. Zakupnina se odnosi na cjelokupni obuhvat Nekretnine uključivo i objekte.

V.

Visina ugovorene zakupnine usklađivat će se na godišnjoj osnovi korištenjem CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja Ugovora.

Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine. Radi usklađenja zakupnine neće se sklapati dodatak Ugovoru, nego se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca o usklađivanju zakupnine do 30. travnja svake godine.

Prvo usklađivanje izvršit će se 2027. godine.

Pored godišnje zakupnine, zakupnik je dužan za svaku godinu platiti i pet (5) % iz ukupnog prihoda svih djelatnosti na Nekretnini. Zakupnik je dužan dostavljati podatke o visini ostvarenog prihoda od poslovanja Općini Starigrad najkasnije do 30. travnja svake godine za prethodnu godinu. Radi provjere podataka o visini ostvarenog prihoda, zakupnik je dužan Općini Starigrad omogućiti uvid u poslovne knjige na njezin zahtjev.

Najpovoljniji ponuditelj je dužan je dostaviti važeću neopozivu bankarsku garanciju kvalitetne banke registrirane u RH ili u državi koja čini europski gospodarski prostor, u visini godišnje zakupnine uvećano za PDV za svaku godinu. Za prvu godinu zakupa bankarska garancija se dostavlja u roku od 15 dana od potpisa ugovora o zakupu. Za naredna razdoblja nova bankarska garancija mora se dostaviti najkasnije 30 dana prije isteka roka valjanosti prethodno dostavljene garancije.

VI.

Zakupnina se plaća najkasnije 31. siječnja za tekuću godinu zakupa, izuzev za prvu godinu zakupa kada je Zakupnik dužan zakupninu platiti u roku 15 (petnaest) dana od dana početka zakupa.

VII.

Zakup Nekretnine ugovara se na rok od 20godina. Sva prava i obveze Zakupnika temeljem Ugovora o zakupu počinju teći od kada se izvrši predaja Nekretnine najpovoljnijem ponuditelju – Zakupniku (u tekstu ove odluke i : Početak zakupa).

VIII.

Pravo podnošenja pisane ponude za sudjelovanje u Javnom natječaju imaju sve fizičke osobe koje imaju registriran obrt, te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije, koje su registrirane za obavljanje djelatnosti koja je predmet natječaja.

IX.

Pisana ponuda za sudjelovanje u Javnom natječaju mora sadržavati:

1. ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, prebivalište/sjedište, e-mail, OIB,
2. izvadak iz sudskog registra koji ne može biti stariji od 30 dana od dana objave Javnog natječaja za pravnu osobu kao ponuditelja iz kojeg je vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti koja je predmet natječaja.
3. izvadak iz nadležnog obrtnog registra ili drugog odgovarajućeg registra, koji ne može biti stariji od 30 dana od dana objave Javnog natječaja za fizičku osobu – obrtnika iz kojeg je vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti koja je predmet natječaja,
4. presliku važeće osobne iskaznice ako je podnositelj ponude fizička osoba – obrtnik, odnosno preslike važećih osobnih iskaznica svih osoba ovlaštenih za zastupanje ako je podnositelj ponude pravna osoba,
5. naziv banke i IBAN računa ponuditelja radi povrata jamčevine (jamčevina se vraća isključivo na račun s kojeg je bila uplaćena na račun Općine Starigrad),
6. ponuđeni iznos godišnje zakupnine bez PDV-a, a koja ne može biti niža od početnog iznosa oglašenog u Natječaju,
7. pismo namjere banke da će izdati bankarsku garanciju za uredno izvršenje godišnje zakupnine u skladu sa točkom V. kao jamstvo za uredno plaćanje godišnje zakupnine i ostalih potraživanja temeljem Ugovora.
8. dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevinu na IBAN račun Općine Starigrad,
9. potvrdu Porezne uprave, ne stariju od 30 dana od dana objave Javnog natječaja kao dokaz da fizička ili pravna osoba nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu
10. potvrdu Općine Starigrad, ne stariju od 30 dana od dana objave Javnog natječaja kao dokaz da fizička ili pravna osoba nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Općine Starigrad,
11. dokaz o solventnosti: BON2/SOL2, ne stariji od 30 dana od dana objave javnog natječaja
12. potpisanu izjavu podnositelja ponude o prihvaćanju Nekretnine zajedno sa objektima u viđenom stanju te da je upoznat sa pravnim i stvarnim stanjem Nekretnine kao i da sva ulaganja po isteku zakupnog roka pripadaju Općini Starigrad kao i da prihvaća opće i posebne uvjete zakupa propisane ovim Natječajem - Izjava 1 koja je sastavni dio ovog Javnog natječaja.

Ponude koje ne budu sadržavale sve naprijed navedene elemente smatrat će se nepotpunima te će se odbaciti bez razmatranja. Odgovornost za ispravnost ponude je isključivo na ponuditelju.

Javni natječaj može se održati i ako sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Podnošenjem ponude na ovaj Natječaj smatra se da su ponuditelji dali privolu za korištenje njihovih osobnih podataka u svrhu provođenja Javnog natječaja.

Pisane ponude se dostavljaju u zatvorenoj omotnici putem pošte ili izravno na protokol na adresi: Općina Starigrad, Trg Tome Marasovića 1, 23244 Starigrad Paklenica, sa naznakom „Ponuda za zakup Nekretnine – Šibuljina - ne otvarati“.

X.

**Rok za dostavu ponuda je 28. listopada 2025. godine do 10:00 sati.** Bez obzira na način dostave, ponude moraju biti zaprimljene do gore navedenog vremena. Nepravodobne ponude neće se razmatrati.

Javno otvaranje ponuda obavit će se dana **28. listopada 2025. godine u 10:00 sati** na adresi, Općina Starigrad, Trg Tome Marasovića 1, 23244 Starigrad Paklenica. Pravo prisustvovanja javnom otvaranju ponuda imaju, ovlašteni predstavnici ponuditelja i ponuditelji osobno.

XI.

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjavanje svih uvjeta Natječaja sadrži i najvišiponuđeni iznos godišnje zakupnine.

Ako nakon otvaranja ponuda najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, on gubi pravo na povrat jamčevine, a najpovoljnijim ponuditeljem za zakup Nekretnine smatra se slijedeći ponuditelj koji je uz ispunjenje svih uvjeta Natječaja ponudio najviši iznos zakupnine.

U slučaju da pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine, koji je ujedno i najviši iznos zakupnine, ti će ponuditelji biti pozvani od strane Povjerenstva da u roku od 7 (sedam) dana od primitka obavijesti dostave nove ponude čiji iznos ne smije biti manji od prethodno ponuđenog. U ovom slučaju ponuditelji će biti pozvani na dostavu putem e-mail adrese koja je dostavljena uz ponudu. Smatra se da je ponuditelj zaprimio poziv kada je elektronička pošta isporučena na internet poslužitelju primatelja.

XII.

Pravo sudjelovanja na Natječaju za zakup Nekretnine iz točke I. ovog Natječaja imaju ponuditelji koji su uplatili jamčevinu u iznosu 20 % od početne cijene zakupa na IBAN račun **HR3023900011841600009**, model HR68, poziv na broj 7811-OIB.

Uplaćena jamčevina uračunava se odabranom ponuditelju u zakupninu, dok će se ostalim ponuditeljima jamčevina vratiti u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijem ponuditelju, u nominalnom iznosu i bez prava na kamate od njezine uplate pa do isplate.

Ako izabrani ponuditelj odustane od sklapanja Ugovora o zakupu po uvjetima iz ovog Natječaja, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

XIII.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup Nekretnine iz točke I. ovog Natječaja na prijedlog Povjerenstva, donosi Općinski načelnik.

Odabrani ponuditelj dužan je pristupiti sklapanju Ugovora o zakupu nekretnine s Općinom, pod uvjetima iz ovog Javnog natječaja, u roku od 10 (deset) dana, računajući od dana kada mu bude dostavljen pisani primjerak prijedloga Ugovora o zakupu Nekretnine, odnosno od dana kada bude pozvan na potpis Ugovora o zakupu nekretnine.

U slučaju da odabrani ponuditelj odbije potpisati Ugovor o zakupu nekretnine pod uvjetima iz ovog Natječaja ili ga ne potpiše u gore navedenom roku, smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine, a sklapanje Ugovora o zakupu nekretnine biti će ponuđeno slijedećem najpovoljnijem ponuditelju.

XIV.

Ugovor o zakupu nekretnine sklapa se kao ovršna isprava, a sve na trošak odabranog ponuditelja.

XV.

Općina Starigrad se obvezuje Nekretninu predati u posjed izabranom zakupniku kad se za to steknu uvjeti, o čemu se potpisuje zapisnik o primopredaji (Početak zakupa).

XVI.

Nekretnina (uključivo objekte) daje se u zakup u viđenom stanju. Zakupnik je dužan Nekretninu i objekte urediti i privesti namjeni o vlastitom trošku, uz poštivanje odgovarajućih pozitivnih propisa Republike Hrvatske.

Zakupnik je dužan o vlastitom trošku urediti Nekretninu kako bi u njoj obavljao ugovorenu djelatnost na razini kampa s najmanje 3 (tri) zvjezdice u roku od 3 (tri) godine od Početka zakupa u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom, odnosno u roku od 4 (četiri) godine ukoliko je potrebno ishoditi izmjene i dopune prostorno-planske dokumentacije.

Zakupnik se odriče prava potraživanja za uložena sredstva u Nekretnini u svrhu obavljanja djelatnosti i redovno investicijsko održavanje i to s bilo koje osnove bez obzira jesu li sredstva uložena sa i/ili bez znanja općine Starigrad (osim ulaganja u ugradnju biološkog pročistača). Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje i opremu koju je ugradio, ako se time ne oštećuje Nekretnina.

Ishođenjem minimalnih tehničkih uvjeta i ostale potrebne dokumentacije za djelatnost namjene Nekretnine koja se daje u zakup te ulaganjem sredstava za uređenje i privođenje namjeni, zakupnik na tom prostoru ne stječe bilo kakvo stvarno pravo na teret vlasnika, ili pravo potraživanja naknade za uložena sredstva.

Zakupnik ne smije raditi preinake kojim se bitno mijenja konstrukcija, raspored prostorija, površina ili vanjski izgled bez pisanog odobrenja zakupodavca.

Nekretnina, odnosno prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ovoga članka ne može se dati u podzakup.

Dio Nekretnine može se dati u podzakup isključivo na temelju prethodne suglasnosti Općinskog vijeća na temelju zahtjeva zakupnika.

XVII.

Pored zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i sve druge troškove u svezi korištenja Nekretnine koja je predmet zakupa (komunalnu naknadu, troškove električne energije, vode, odvoz smeća i sve ostale troškove koji terete Nekretninu).

XVIII.

Općina Starigrad ne odgovara na pravne i/ili materijalne nedostatke Nekretnine koja je predmet zakupa.

XIX.

Sve dodatne informacije mogu se dobiti te dogovoriti obilazak Nekretnine na tel: 023 369 387.

XXI.

Općinski načelnik zadržava pravo poništiti Natječaj bez posebnog obrazloženja, sve do donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

OPĆINSKI NAČELNIK

Marin Čavić