

**ZRAČNA LUKA OSIJEK d.o.o.**  
Ur.br.: B-I-02/24-304-IK/SVP  
Klisa, 26.08.2024.

Na temelju Odluke o poništenju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora na Zračnoj luci Osijek i raspisivanju novog javnog natječaja, Ur.br.: B-I-02/24-271-IK/SVP od 31. srpnja 2024. godine, Zračna luka Osijek d.o.o. za usluge u zračnom prometu, Vukovarska ulica 67, 31207 Klisa, OIB: 48188420009 (dalje u tekstu: Zakupodavac), objavljuje

## **JAVNI NATJEČAJ**

**za davanje u zakup poslovnog prostora na Zračnoj luci Osijek**

### **I. PODACI O PREDMETU ZAKUPA**

Predmet zakupa je poslovni prostor na Zračnoj luci Osijek u Klisi, Vukovarska ulica 67 - kontejner postavljen na kč.br. 3343/1 k.o. Tenja, površine 13,20 m<sup>2</sup> (6mx2,20m), energetska razred: /.

Poslovni prostor se uzima u zakup u viđenom stanju.

Pregled poslovnog prostora moguć je svakim radnim danom od 9:00 do 13:00 sati, uz prethodnu najavu (kontakt podaci navedeni u točki XIV. ovog Javnog natječaja).

Podnošenjem ponude ponuditelj potvrđuje da stanje i opremljenost poslovnog prostora u potpunosti odgovara njegovim potrebama.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti nikakve preinake poslovnog prostora. Neovisno od pristanka Zakupodavca, zakupnik se odriče prava potraživati od Zakupodavca naknadu za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenje zakupnine i dr.).

### **II. ZAKUPNINA I DRUGI TROŠKOVI**

Početna mjesečna zakupnina iznosi 505,40 eura bez poreza na dodanu vrijednost.

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom propisu.

Zakupnina se plaća mjesečno na temelju izdanog računa, do 15. u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnina će se usklađivati jednom godišnje korištenjem CPI (Consumer Price Index – Indeks potrošačkih cijena), koji objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, za cijelo razdoblje trajanja ugovora o zakupu, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od +3%.

U zakupninu su uključeni troškovi električne energije i Interneta.

Zakupnik je dužan održavati poslovni prostor čistim i urednim te organizira i snosi troškove čišćenja i tekućeg održavanja.

### **III. PRIHVATLJIVI PONUDITELJI I PRIHVATLJIVA DJELATNOST**

Prihvatljivi ponuditelji i namjena korištenja poslovnog prostora: ponudu mogu dostaviti zračni prijevoznici koji na dan objave ovog Javnog natječaja operiraju na redovnim zračnim linijama na Zračnoj luci Osijek i koji na dan otvaranja ponuda nemaju dospjeli dug prema Zakupodavcu. Za utvrđenje navedenih uvjeta mjerodavne su evidencije i poslovne knjige Zakupodavca.

Prihvatljive djelatnosti: djelatnosti nužne za operiranje na redovnim zračnim linijama na Zračnoj luci Osijek.

Isključiva odgovornost za stvari u poslovnom prostoru je na zakupniku. Zakupodavac ne preuzima nikakve obveze u vezi stvari koje je u poslovni prostor unio zakupnik (primjerice čuvanje, poduzimanje mjera radi očuvanja u određenom stanju, primitak i predaja, osiguranje i dr.) i ne odgovara za štetu na tim stvarima.

Zakupnik ima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane Zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru, održavanja poslovnog prostora, obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.

Ako dođe do bilo kakvog terećenja Zakupodavca od strane nadležnih tijela ili bilo koje fizičke ili pravne osobe, a u vezi poslovanja zakupnika u poslovnom prostoru, Zakupodavac ima pravo na naknadu štete od zakupnika. Zakupodavac je ovlašten radi naplate naknade štete aktivirati primljena jamstva koja je primio od zakupnika.

### **IV. JAVNI NATJEČAJ**

Javni natječaj se provodi javnim prikupljanjem pisanih ponuda.

Zakupodavac pridržava pravo u svako doba sve do sklapanja ugovora o zakupu, ne navodeći razloge, izmijeniti ili poništiti ovaj Javni natječaj u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i ne izaberi nijednu ponudu, bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima i obveze podmirenja troškova sudjelovanja ponuditelja u Javnom natječaju.

O rezultatima Javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem mrežnih stranica Zakupodavca [www.osijek-airport.hr](http://www.osijek-airport.hr) (Javni natječaji i oglasi), s time da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

### **V. JAMČEVINA**

Ponuditelji koji sudjeluju u Javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u dvostrukom iznosu početnog iznosa mjesečne zakupnine, na žiro-račun Zakupodavca, IBAN: HR2323900011100967014 kod Hrvatske poštanske banke d.d., poziv na broj: OIB ponuditelja, opis plaćanja: „Jamčevina za natječaj za zakup poslovnog prostora - kontejner“. Uplaćena jamčevina mora biti doznačena na navedeni račun prije isteka roka za dostavu ponuda.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća, već će se ista uračunati u beskatni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza.

Ostalim ponuditeljima, čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se vraća najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana javnog otvaranja ponuda.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu, odnosno ukoliko nakon zaprimanja obavijesti o prihvaćanju ponude u ostavljenom roku ne uplati razliku na ime beskamatnog pologa, jamčevina mu se ne vraća. Ako je do odustanka od ponude odnosno sklapanja ugovora došlo nakon uplate beskamatnog pologa, ponuditelju će se vratiti iznos koji čini razliku između beskamatnog pologa i jamčevine uplaćene za sudjelovanje u Javnom natječaju.

Ponuditelj nema pravo na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od uplate jamčevine do njezine isplate.

## **VI. PODNOŠENJE PONUDA**

Ponuda za sudjelovanje u Javnom natječaju mora sadržavati:

1. popunjen i potpisan Ponudbeni list,
2. presliku osobne iskaznice (za podnositelje fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
3. presliku izvotka ili rješenja iz sudskog, obrtnog ili drugog odgovarajućeg registra, ne starijeg od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda, kao dokaz da je ponuditelj upisan u taj registar i da je registriran za obavljanje prihvatljive djelatnosti (izvadak može biti i neslužbeni),
4. potvrdu izdanu od Ministarstva financija - Porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja, ne stariju od 30 (trideset) dana na dan otvaranja ponuda, u izvorniku, preslici ili elektronskom zapisu, iz koje mora biti vidljivo da ponuditelj nema duga po osnovi javnih davanja, osim ako mu je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja tih obveza,
5. dokaz o izvršenoj uplati jamčevine za sudjelovanje na ovom Javnom natječaju, koja mora biti uplaćena isključivo s računa/imena ponuditelja,
6. potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne stariju od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda, odnosno Ministarstva branitelja Republike Hrvatske ili Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske, kojom se dokazuje pravo na prednost na sklapanje ugovora o zakupu te status branitelja, ukoliko se ponuditelj poziva pravo prednosti iz članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji. Ukoliko se na navedeno pravo prednosti poziva član uže i šire obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, dužan je dostaviti i dokaz o srodstvu (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici). Ukoliko se na navedeno pravo prednosti poziva braniteljska socijalno-radna zadruga, dužna je dostaviti i potvrdu nadležnog ministarstva o statusu, ne stariju od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda, u izvorniku ili preslici. Svi ponuditelji koji se pozivaju na pravo prednosti, neovisno o osnovi (članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji) dužni su dostaviti izjavu da ne traje zakup drugog poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika.

Svi dostavljeni dokumenti moraju biti na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu, a ako je izvorni dokument na stranom jeziku, obvezno mu se prilaže ovjereni prijevod na hrvatski jezik.

Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom mora biti uvezana i numerirana na način da je označen broj stranice i ukupni broj stranica ponude (npr. 1/10, 2/10, 3/10...). Na Ponudbenom listu i dostavljenoj dokumentaciji ne smiju se raditi korekcije niti precrtavanja podataka. Ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na navedeni način te ponude na kojima su korigirani ili precrtavani podaci, smatrat će se nevaljanima te se neće razmatrati.

Rok za podnošenje ponuda je **4. rujna 2024. godine do 13,00 sati**.

Ponuda se podnosi u pisanom obliku, u zatvorenim omotnicama s naznakom: „Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju za zakup poslovnog prostora - kontejner – NE OTVARATI“, neposrednom predajom u upravnoj zgradi na Zračnoj luci Osijek ili poštom preporučeno na adresu: Zračna luka Osijek d.o.o., Vukovarska ulica 67, Klisa - 31207.

Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržava i ne vraća ponuditelju.

Podnošenjem ponude ponuditelj je izričito suglasan da Zakupodavac može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe ovog Javnog natječaja, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste objaviti u skladu s odredbama propisa koji uređuju pravo na pristup informacijama. Navedenu privolu ponuditelj daje dostavom potpisanog Ponudbenog lista.

## **VII. OTVARANJE PONUDA**

Javno otvaranje ponuda održat će se 4. rujna 2024. godine u 13,00 sati u Upravnoj zgradi na Zračnoj luci Osijek u Klisi, Vukovarska ulica 67.

Na javnom otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili njihove ovlaštene osobe te javnost.

Nakon javnog otvaranja ponuda svih ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude, po prethodnoj najavi.

## **VIII. PONUDE KOJE SE NEĆE RAZMATRATI**

Neće se razmatrati:

- ponude pristigle nakon isteka roka za podnošenje ponuda,
- ponude koje nisu u skladu s uvjetima ovog Javnog natječaja,
- nepotpune ponude koje ne sadrže dokumente i podatke tražene u ovom Javnom natječaju,
- uvjetne ponude,
- ponude koje nisu uvezane i numerirane,
- ponude na kojima su vidljive korekcije podataka,
- ponude ponuditelja koji 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 odobrenih rokova plaćanja,
- ponude ponuditelja nad kojima je otvoren postupak predstečaja (a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje predstečajni sporazum), stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
- ponude ponuditelja koji su naveli da će obavljati djelatnosti koje ovim Javnim natječajem nisu određene kao prihvatljive (ako ponuditelj pored prihvatljive navede i neprihvatljive djelatnosti, smatrat će se da je dostavio ponudu za obavljanje prihvatljive djelatnosti te će, u slučaju odabira njegove ponude, u poslovnom prostoru smjeti obavljati samo prihvatljivu djelatnost),
- ponude ponuditelja koji imaju bilo kakav dospjeli dug prema Zakupodavcu ili takav dug ima osnivač i/ili zakonski zastupnik ponuditelja.

Ponude zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda neće se otvarati i bit će neotvorene vraćene ponuditeljima.

## **IX. NAJPOVOLJNIJA PONUDA**

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Zakupodavac.

Najpovoljnija ponuda je ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz Javnog natječaja (valjana ponuda) sadrži i najveći ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Ako pristignu dvije ili više valjanih ponuda s istim iznosom zakupnine koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani (poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi) da u roku od 3 (tri) dana po primitku poziva dostave nove ponude na način kako je određeno ovim Javnim natječajem.

Ako je ponudu dostavio ponuditelj koji se poziva na pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu koje imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17, 98/19, 84/21, 156/23), a koji ispunjava uvjete iz Javnog natječaja, uputit će mu se poziv (poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi) da se u roku od 3 (tri) dana izjasni prihvaća li najviši ponuđeni iznos zakupnine. Ako se ponuditelj u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.

Prije donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, Zakupodavac može od najpovoljnijeg ponuditelja koji je iskoristio mogućnost dostave tražene dokumentacije u preslici, zatražiti da u ostavljenom roku dostavi izvornike ili ovjerene preslike te dokumentacije.

Odabrani ponuditelj je dužan u roku od 8 (osam) dana od obavijesti o odabiru sklopiti sa Zakupodavcem ugovor o zakupu, prema uvjetima iz ovog Javnog natječaja i odabrane ponude, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. U protivnom, smatrat će se da je odustao od ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti, a sklapanje ugovora će se ponuditi prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najvišu ponudu, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok za očitovanje od 3 (tri) dana od dana upućenog poziva putem elektroničke pošte. Ukoliko se redoslijedom po visini ponude ni drugi ni treći ponuditelj ne izjasne o pozivu na sklapanje ugovora, smatrat će se da ponuda za sklapanje ugovora nije prihvaćena te se uplaćena jamčevina neće vratiti. U tom slučaju, dakle ako od ponude za zakup odustanu prva tri najpovoljnija ponuditelja, čija je ponuda valjana, Javni natječaj će se poništiti, odnosno ostali ponuditelji neće se pozivati na sklapanje ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje valjane ponude ili se smatra da je odustao od ponude, neće se pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili bilo kojeg od sljedećih ponuditelja, ukoliko je osnivač i/ili zakonski zastupnik ili prokurist sljedećeg najboljeg ponuditelja ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik ponuditelja koji je prethodno odustao od ponude, odnosno ponuda takvog najpovoljnijeg ponuditelja neće se razmatrati.

## **X. UGOVOR O ZAKUPU**

Ugovor o zakupu sklopit će se s ponuditeljem čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija.

Poslovni prostor se daje u zakup u razdoblju od sklapanja ugovora do 31.03.2026.

Ugovor se smatra sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom obostranog potpisa.

Ugovorom o zakupu bit će reguliran otkaz ugovora o zakupu na način da Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obrazloženja s otkaznim rokom od 30 (trideset) dana.

Ugovorom o zakupu bit će reguliran raskid ugovora o zakupu na način da Zakupodavac može raskinuti ugovor o zakupu s trenutnim učinkom, između ostaloga, ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od iznosa 3 (tri) zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama ili drugim dospjelim potraživanjima Zakupodavca koji proizlaze iz ugovora o zakupu,
- zakupnik u roku od 3 (tri) mjeseca od stupanja na snagu ugovora o zakupu ne stavi poslovni prostor u funkciju za ugovorenu prihvatljivu djelatnost,
- zakupnik u poslovnom prostoru obavlja djelatnost koja ovim Javnim natječajem nije definirana kao prihvatljiva,
- zakupnik bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake poslovnog prostora ili nastavi s izvođenjem radova,
- zakupnik na bilo koji drugi način postupi nezakonito,
- zakupnik svojim postupcima ili propustima uzrokuje štetu Zakupodavcu.

Ugovorom o zakupu bit će regulirana dostava pismena zakupniku na način da će se valjanom smatrati i dostava putem elektroničke pošte na adresu dostavljenu u ponudi, a ako pismena sadrže rok, isti počinje teći danom dostave elektroničke pošte.

## **XI. PRAVO PREDNOSTI NA SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju osobe određene člankom 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) ako se te osobe u svojoj ponudi pozovu na to pravo i dostave odgovarajuće dokaze sukladno točki VI. ovog Javnog natječaja, ako ispunjavaju uvjete iz Javnog natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

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

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prednosti sukladno odredbama navedenog zakona.

## **XII. PODZAKUP**

Poslovni prostor se ne može davati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Ako je zakup poslovnog prostora zasnovan na temelju ostvarenog prava prednosti (točka XI. ovog Javnog natječaja), poslovni prostor se ne može dati u podzakup.

Ako poslovni prostor bude dan u podzakup protivno prethodnim stavcima ove točke, zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara visini 6 (šest) mjesečnih zakupnina s porezom na dodanu vrijednost.

### **XIII. SREDSTVA OSIGURANJA ISPUNJENJA UGOVORNIH OBVEZA**

Najpovoljniji ponuditelj dužan je, prije sklapanja ugovora o zakupu, u roku od 8 (osam) dana od poziva uplatiti razliku iznosa do visine 3 (tri) ponuđene zakupnine, na ime beskamatnog pologa za osiguranje plaćanja ugovornih obveza.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je, prije sklapanja ugovora o zakupu, kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza dostaviti i bjanko zadužnicu potvrđenu od strane javnog bilježnika u visini godišnje zakupnine uvećane za iznos poreza na dodanu vrijednost.

Zakupodavac zadržava sredstva osiguranja ispunjenja ugovornih obveza do isteka ugovora o zakupu. Ako tijekom trajanja ugovora budu naplaćena, zakupnik ih je dužan upotpuniti, odnosno nadomjestiti novim sredstvima osiguranja pod istim uvjetima.

### **XIV. KONTAKT ZA DODATNE INFORMACIJE**

Kontakt osoba: Krunoslav Perić

Mobitel: +385 91 111 0116

Adresa elektroničke pošte: [kruno.peric@osijek-airport.hr](mailto:kruno.peric@osijek-airport.hr)

Zračna luka Osijek d.o.o.