

ZRAČNA LUKA OSIJEK d.o.o.

Ur.br.: B-I-02/25-161-IK/SVP

Klisa, 23.04.2025.

Na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora na Zračnoj luci Osijek, Ur.br.: B-I-02/25-160-IK/SVP od 18. travnja 2025. 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 poslovnih prostora na Zračnoj luci Osijek****I. PODACI O PREDMETU ZAKUPA**

Predmet zakupa su sljedeći poslovni prostori na Zračnoj luci Osijek, Vukovarska ulica 67, Klisa (Grad Osijek):

1. rasvjetni stup na stajanci Zračne luke Osijek visine 25 m te okolno zemljište površine 3x2 m, sve na kč. br. 267/1, k.o. Klisa (stup 1),
2. rasvjetni stup na stajanci Zračne luke Osijek visine 25 m te okolno zemljište površine 3x2 m, sve na kč. 264/4, k.o. Klisa (stup 2) i
3. rasvjetni stup na stajanci Zračne luke Osijek visine 25 m te okolno zemljište površine 3x2 m, na kč. 263/5, k.o. Klisa (stup 3).

Situacija s brojčanim oznakama poslovnih prostora prilog je ovog Javnog natječaja.

Poslovni prostori se uzimaju u zakup u viđenom stanju.

Pregled poslovnih 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 za koji podnosi ponudu u potpunosti odgovara njegovim potrebama.

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

II. ZAKUPNINA I DRUGI TROŠKOVI

Početna mjesečna zakupnina za svaki poslovni prostor iznosi 500,00 EUR 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%.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (redovno održavanje, manji popravci, čišćenje, popravci svih oštećenja koja su prouzročena krivnjom zakupnika, troškovi manjih preinaka kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora).

Zakupnik snosi i troškove električne energije te komunalne i vodne naknade.

III. PRIHVATLJIVI PONUDITELJI I PRIHVATLJIVA DJELATNOST

Ponudu mogu dostaviti pravni subjekti registrirani za obavljanje djelatnosti povezanih sa svrhom davanja u zakup poslovnih prostora, koji na dan otvaranja ponuda nemaju dospjeli dug prema Zračnoj luci Osijek d.o.o. Za utvrđenje dospjelog duga mjerodavno je stanje iz poslovnih knjiga Zakupodavca.

Poslovni prostori se daju u zakup u svrhu instalacije elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Zakupnik odgovara za ishođenje dozvola i/ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti te za poslovanje u skladu s propisima koji reguliraju njegovu djelatnost.

Isključiva odgovornost u vezi instalirane opreme je na zakupniku. Zakupodavac ne preuzima nikakve obveze u vezi opreme niti odgovara za bilo kakvu štetu na opremi ili koju prouzroči oprema.

Zakupnik ima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane Zakupodavcu ili trećim osobama uslijed korištenja poslovnih prostora.

Ako dođe do bilo kakvog terećenja Zakupodavca od strane nadležnih tijela ili bilo koje fizičke ili pravne osobe, a u vezi poslovanja zakupnika, Zakupodavac ima pravo na naknadu štete od zakupnika. Zakupodavac je ovlašten radi naplate naknade štete aktivirati primljena jamstva koja je od zakupnika primio sukladno ovom Javnom natječaju (beskamatni polog, bjanko zadužnica).

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 izabрати 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 (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 trostrukom 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 broj __ (navesti broj iz Situacije)“. 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 beskamatni 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 prihvatanju 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 izvatka 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,
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.

Ponuditelj na Ponudbenom listu mora naznačiti za koji poslovni prostor podnosi ponudu.

Ako se ponuditelj natječe za više poslovnih prostora, za svaki je potrebno podnijeti zasebnu ponudu u posebnoj zatvorenoj omotnici sa svim priložima koje ponuda mora sadržavati sukladno ovom Javnom natječaju i uplatiti posebnu jamčevinu.

Ponuditelj može podnijeti samo jednu ponudu za jedan te isti poslovni prostor te će se, u slučaju kada isti ponuditelj dostavi više ponuda za isti poslovni prostor, valjanom smatrati isključivo ponuda s najvećim iznosom ponuđene zakupnine (ukoliko ispunjava sve uvjete iz ovog Javnog natječaja).

Rok za podnošenje ponuda je **6. svibnja 2025. godine do 12,00 sati**.

Ponuda se podnosi u pisanom obliku, u zatvorenim omotnicama s naznakom: „Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju za zakup poslovnih prostora, poslovni prostor broj _____ (navesti broj iz Situacije) – 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.

Ako ponuditelj na Ponudbenom listu niti na omotnici ne navede broj poslovnog prostora za koji podnosi ponudu niti je iz same ponude moguće nedvojbeno utvrditi za koji se poslovni prostor podnosi ponuda, ponuda će se smatrati nevaljanom i neće se razmatrati.

VII. OTVARANJE PONUDA

Javno otvaranje ponuda održat će se 6. svibnja 2025. godine u 12,00 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 svrhu korištenja poslovnih prostora drugačiju od one određene ovim Javnim natječajem,
- ponude ponuditelja koji imaju bilo kakav dospjeli dug prema Zakupodavcu.

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 za poslovni prostor za koji je dostavio ponudu. 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 obliku ovršne isprave sukladno Zakonu o javnom bilježništvu. 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 pojedinog poslovnog prostora odustanu prva tri najpovoljnija ponuditelja, čija je ponuda valjana, Javni natječaj za predmetni poslovni prostor 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.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove potvrde (solemnizacije) od strane javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu se sklapa u obliku ovršne isprave sukladno Zakonu o javnom bilježništvu, a svi troškovi potvrđivanja (solemnizacije) ugovora padaju na teret zakupnika.

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 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 svojim postupcima ili propustima uzrokuje štetu ili otežava ili onemogućava poslovanje Zakupodavcu ili drugim pravnim subjektima koji posluju na području Zračne luke Osijek.

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.

Ugovorom o zakupu ugovorit će se obveza zakupnika da je za cijelo vrijeme trajanja zakupa obvezan sudjelovati u pokriću premije osiguranja kojom je predmet zakupa osiguran od potresa, požara i drugih uobičajenih rizika.

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 prostori se ne mogu davati u podzakup.

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: Sanela Vidić Popović

Mobitel: +385 91 1111 545

Adresa elektroničke pošte: sanela.vidic@osijek-airport.hr

Zračna luka Osijek d.o.o.