



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE**  
**I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**  
**UPRAVA ZA ZATVORSKI SUSTAV I**  
**PROBACIJU**  
**Kaznionica u Glini**

KLASA: 372-03/24-01/13

URBROJ: 514-10-05-01-01/01-24-03

Glina, 5. srpnja 2024.

Na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15 i 112/18), uz suglasnost Središnjeg ureda za zatvorski sustav Uprave za zatvorski sustav i probaciju Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: 372-03/24-01/14, URBROJ: 514-10-02-02-02/01-24-02 od 24. lipnja 2024. godine, Kaznionica u Glini raspisuje

**JAVNI NATJEČAJ**  
**ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

Predmet ovog javnog natječaja je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske najpovoljnijem ponuditelju radi obavljanja dopuštene djelatnosti, na određeno vrijeme, u trajanju od 5 (pet) godina.

Poslovni prostor koji se daje u zakup označen je kao:

- poslovni prostor E-1, upisan kao etažno vlasništvo i suvlasnički dio Republike Hrvatske od 7/364 dijela katastarske čestice broj 2674 upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 4401 katastarske općine Glina, u zemljišnoj knjizi opisan kao POSLOVNI PROSTOR br. 1 koji se sastoji od lokala, spremišta, WC-a i predprostora u prizemlju lijevo, šifra 039/PP1, ukupne površine od 35,32 m<sup>2</sup>, a koji u naravi predstavlja dio prizemlja stambeno-poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem na adresi Vukovarska ulica 31, Glina.

Energetski razred predmetne zgrade je: B u odnosu na specifičnu godišnju toplinsku energiju potrebnu za grijanje za referentne klimatske podatke te C u odnosu na specifičnu godišnju primarnu energiju za referentne klimatske podatke.

Javni natječaj se provodi prikupljanjem ponuda.

Početni iznos ponude za mjesečnu zakupninu iznosi 200,00 € (dvije stotine eura) bez PDV-a.

Ponude će se javno otvarati u prostorijama Kaznionice u Glini, Vinogradska 2, Glina, 7. kolovoza 2024. godine u 09,00 sati. Otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili od

njih ovlaštene osobe te javnost, uz obaveznu najavu 3 dana prije zakazanog otvaranja i pridržavanje uputa i sigurnosnih mjera Kaznionice u Glini.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, prikladnom za obavljanje poslovne djelatnosti, bez namještaja i obveze zakupodavca da vrši bilo kakve dodatne radnje u svrhu privođenja prostora namjeni.

Pregled prostora koji se daje u zakup može se izvršiti do 6. kolovoza 2024. godine, radnim danom od 08,00 do 16,00 sati uz prethodnu najavu.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Kaznionica u Glini, a ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se s najpovoljnijim ponuditeljem kojim se smatra ponuditelj koji je uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudio najviši iznos zakupnine za pojedini poslovni prostor.

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

Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu sukladno ugovoru o zakupu, a budući da nije potrebno dodatno vrijeme za stavljanje prostora u funkciju zakupnik nije oslobođen plaćanja zakupnine za bilo koji period unutar razdoblja zakupa. Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno poreznim propisima.

Ugovorom o zakupu bit će regulirani uvjeti održavanja i korištenja poslovnog prostora, a prostor se može koristiti isključivo u zakonom dopuštene svrhe te za djelatnosti koje je zakupniku dopušteno obavljati.

Ugovorom o zakupu bit će reguliran otkaz ugovora o zakupu na način da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu, između ostaloga, ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od iznosa 2 (dvije) zakupnine
- zakupnik u roku od tri mjeseca od sklapanja ugovora o zakupu ne stavi dijelove poslovnog prostora u ugovorenu funkciju
- zakupnik krši odredbe ugovora o zakupu u pogledu osiguranja.

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 za cijelo vrijeme trajanja zakupa ima:

- ugovorenu policu osiguranja kojom će biti osiguran zakupljeni poslovni prostor od požara i drugih uobičajenih rizika, a koja je policu vinkulirana u korist zakupodavca,
- ugovorenu policu osiguranja kojom će biti pokrivena izvanugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima, odnosno sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.

Ugovorom o zakupu zakupnik će se obvezati najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od sklapanja ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu dokaz o odgovarajućoj polici osiguranja.

Potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju bez potrebe uređenja i preinaka da bi prostor mogao koristiti za ugovorenu djelatnost. Zakupnik nije ovlašten bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora, a neovisno od pristanka zakupodavca nema pravo potraživati naknadu od zakupodavca za bilo kakva sredstva koja bi uložio. Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca izvrši kakve preinake poslovnog prostora, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor o zakupu.

Zakupnik je dužan naknaditi sveukupnu štetu koja bi nastala zakupodavcu ili trećim osobama, a koja bi bila prouzročena obavljanjem poslovne djelatnosti i općenito korištenjem poslovnog prostora od strane zakupnika.

Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor uz pažnju dobrog gospodarstvenika te ga održavati u upotrebljivom stanju.

Uz zakupninu zakupnik je dužan plaćati i troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora koji uključuju redovno održavanje, popravke instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarske radove i popravke svih oštećenja koja nastanu za vrijeme zakupa. Zakupnik snosi i sve druge redovite troškove koji su vezani uz poslovni prostor, njegovo korištenje, održavanje i uređenje (troškove električne struje, vode, telefona, grijanja, spomeničke rente, pričuve, komunalne naknade i naknade za uređenje voda, i drugo).

Zakupniku nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup. Ako poslovni prostor bude dan u podzakup ili ako zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom kojim trećoj osobi na bilo koji način omogućava korištenje nekretnine, ugovor o zakupu se raskida po sili zakona. Odredba o zabrani ugovaranja podzakupa, kao i odredba o raskidu ugovora o zakupu po sili zakona zbog podzakupa bitne su odredbe ugovora o zakupu, a u skladu sa odredbama članka 26. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu („Narodne novine“, broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22) te svi troškovi solemnizacije ugovora padaju na teret zakupnika.

#### OPĆI UVJETI ZA PODNOŠENJE PONUDA

Pisana ponuda za zakup poslovnog prostora podnosi se neposredno Kaznionici u Glini ili preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti označen primatelj: Kaznionica u Glini, Vinogradska 2, Glina, te stajati naznaka: „PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU – NE OTVARATI“.

Rok za podnošenje pisane ponude s potrebnom dokumentacijom traje do trenutka otvaranja ponuda 7. kolovoza 2024. godine u 09,00 sati na način da se ponuda koja je zaprimljena do tog trenutka smatra pravodobnom, dok će se ponuda zaprimljena nakon toga smatrati zakašnjelom i neće se razmatrati.

Pravo na podnošenje ponude imaju sve pravne osobe te fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost. Pošiljatelj ponude je dužan naznačiti

svrhu u koju namjerava koristiti poslovni prostor, a koja svrha mora biti dopuštena i obuhvaćena njegovom registriranom djelatnošću. Ponude u kojima je naznačena nedopuštena svrha neće se razmatrati.

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine s PDV-om, dakle ukupni iznos od 750,00 € (sedam stotina i pedeset eura), na račun Kaznionice u Glini broj HR8523900011100012485 kod Hrvatske poštanske banke, model: 00, s pozivom na broj: OIB ponuditelja.

Ponuditelju čija ponuda je izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća. Jamčevina će se uračunati u beskamatni plog za plaćanje zakupnine i drugih troškova, sukladno ugovoru o zakupu. Ponuditelj je obavezan nakon obavijesti o prihvatu ponude, a prije sklapanja ugovora, uplatiti razliku iznosa do visine tri ponudene zakupnine na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora o zakupu

ili

dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini tri mjesečne zakupnine, izdanu u korist Kaznionice u Glini, plativu na „prvi poziv“ i „bez prigovora“, izdanu od poslovne banke i s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu, uz dodatni respiro rok od 3 (tri) mjeseca, kao jamstvo za uredno ispunjenje ugovornih obveza.

Ako ponuditelj dostavi bankarsku garanciju vratit će mu se uplaćena jamčevina.

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

Na ponudeni iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV, temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23 i 114/23).

U slučaju da isti ponuditelj dostavi više ponuda za isti prostor, valjanom se smatra isključivo ponuda s najvećim iznosom ponudene zakupnine.

Ako je ponudu dostavio ponuditelj koji se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora koje imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, 121/2017, 98/19, 84/21 i 156/23), a koji ispunjavaju uvjete iz natječaja, uputit će mu se poziv da se u roku od 5 (pet) dana od poziva izjasni o prihvaćanju najviše ponudene iznosa zakupnine za poslovni prostor za koji je podnio ponudu. Poziv će mu se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se ponuditelj u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponudene iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća. Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Najpovoljnija je ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najviši ponudeni iznos mjesečne zakupnine. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja na prijedlog Povjerenstva za provedbu javnog natječaja donosi upravitelj Kaznionice u Glini.

Ukoliko pristignu dvije ponude sa istim ponudnim iznosom zakupnine, koji je ujedno i najviši ponudeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 3 (tri) dana od primitka poziva dostave nove ponude na propisani način. U ovom slučaju ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi.

Ako najpovoljniji ponuditelj izrijekom odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, te ako nakon zaprimanja obavijesti o prihvaćanju ponude u danom roku ne uplati razliku od iznosa uplaćene jamčevine do visine tri ponuđene zakupnine na ime beskamatnog pologa, jamčevina mu se ne vraća.

Ponuditelj čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija dužan je u roku od 8 (osam) dana od poziva uplatiti razliku na ime iznosa beskamatnog pologa ili u istom roku dostaviti bankarsku garanciju te je dužan u roku od 8 (osam) dana od poziva pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, a u protivnom smatrat će se da je odustao od ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

U slučajevima odustajanja od najpovoljnije ponude sklapanje ugovora ponudit će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najvišu ponudu, uz rok od 5 (pet) dana od poziva za očitovanje. Prvom sljedećem ponuditelju poziv će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se isti u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju ponude za sklapanje ugovora o zakupu, smatrat će se da istu ne prihvaća te mu se uplaćena jamčevina ne vraća.

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, ako je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ponuditelja koji je prethodno odustao od ponude, odnosno ponuda takvog sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja neće se razmatrati.

Neće se razmatrati:

- ponude zaprimljene nakon javnog otvaranja ponuda,
- ponude koje nisu u skladu s uvjetima javnog natječaja,
- nepotpune ponude (koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno javnom natječaju),
- uvjetne ponude,
- ponude koje nisu uvezane i numerirane na propisani način,
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojim službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržavaju rokova plaćanja,
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravnih osoba nad kojima je pokrenut postupak predstečaja (a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje predstečajni sporazum), stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
- ponude fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici sa osnove korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, kojima upravlja Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine ili trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. ili Kaznionica u Glini,
- ponude pravnih osoba čiji je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika, odnosno korisnika koji ima dospjelo dugovanje sa osnove korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, kojima upravlja Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine ili trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. ili Kaznionica u Glini.

## SADRŽAJ PONUDE

Ponuda sa cjelokupnom dokumentacijom za sudjelovanje u javnom natječaju mora biti uvezana, odnosno pojedini listovi moraju biti povezani, a stranice numerirane na način da je označen broj stranice i ukupni broj stranica ponude (npr.: 1/3, 2/3, 3/3). Ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na prethodno opisani način, smatrat će se nevaljanima te se iste neće razmatrati.

Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora ili iz ponude treba nedvojbeno proizlaziti za koji se poslovni prostor podnosi ponuda,
- ime i prezime ponuditelja fizičke osobe, naziv obrta ako je ponuditelj vlasnik obrta, prebivalište/sjedište i OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost); odnosno naziv trgovačkog društva ili druge pravne osobe, sjedište, OIB (za pravne osobe),
- adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta,
- naznaku djelatnosti koju ponuditelj namjerava obavljati u zakupljenom poslovnom prostoru,
- ponudeni iznos mjesečne zakupnine koji ne smije biti niži od 200,00 € (dvije stotine eura) bez PDV-a, odnosno ukupno 250,00 € (dvije stotine i pedeset eura) s PDV-om,
- broj žiro računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine,
- izjavu da je ponuditelj podnošenjem ponude izričito suglasan da Kaznionica u Glini može koristiti i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste objaviti u skladu s odredbama propisa koji uređuju pravo na pristup informacijama.

Uz ponudu ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- presliku osobne iskaznice (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 mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju namjerava obavljati u zakupljenom poslovnom prostoru,
- potvrdu izdanu od Ministarstva financija – Porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja, ne stariju od 30 dana na dan otvaranja ponuda, u izvorniku, preslici ili elektronskom zapisu,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine, isključivo s računa/imena ponuditelja,
- potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske (izvornik ili ovjerenu presliku), odnosno potvrdu Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske (izvornik ili ovjerenu presliku), ne stariju od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda, kojom se dokazuje status branitelja u slučajevima kada se ponuditelj poziva na pravo prednosti,
- ukoliko se dokazuje pravo prednosti za članove uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članove uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili za djecu hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, uz dokumentaciju iz prethodne alineje treba dostaviti i dokaz o srodstvu (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici),
- ukoliko se dokazuje pravo prednosti za braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi nadležno ministarstvo ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, potvrdu nadležnog ministarstva o statusu (u izvorniku ili preslici), ne stariju od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda,

- izjavu da nema u zakupu drugi poslovni prostor, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika, ukoliko se osoba poziva na pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora (članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji).

Kaznionica u Glini zadržava pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja koji je ponudi priložio presliku rješenja ili izvotka iz obrtnog/sudskog registra da u ostavljenom roku, a prije donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, dostavi izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvotka iz obrtnog/sudskog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za djelatnost koju namjerava obavljati u zakupljenom poslovnom prostoru.

Ponuditelj je podnošenjem ponude izričito suglasan da Kaznionica u Glini može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda i zakupa poslovnog prostora, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste objaviti primjenjujući Zakon o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, broj 25/13, 85/15 i 69/22).

Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržavaju te se ne vraćaju ponuditelju.

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

Zakupodavac do sklapanja ugovora o zakupu zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvatanja niti jedne pristigle ponude za zakup te će u tom slučaju svi ponuditelji biti obaviješteni putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

Ukoliko od ponude za zakup poslovnog prostora odustanu prva tri najpovoljnija ponuditelja, čija je ponuda valjana, natječaj za predmetni poslovni prostor će se poništiti, odnosno neće se prihvatiti niti jedna pristigla ponuda za zakup.

O rezultatima javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem web-stranice Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, dijela koji se odnosi na tijela zatvorskog sustava, odnosno Kaznionicu u Glini, s tim da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

