

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11 i 64/15) članka 22. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 10/12), te Odluke Upravnog vijeća Ur.broj 3382/2017. od dana 17. listopada 2017. godine Ustanova Zoološki vrt grada Zagreba raspisuje :

**JAVNI NATJEČAJ**  
**za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti restorana**  
**podnošenjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama**

**1.** Predmet javnog natječaja je davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti restorana otvorenog tipa i caffe bara, u Zoološkom vrtu u Zagrebu, Maksimirski perivoj bb, podnošenjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, a sastoji se od:

- servisnih i komercijalnih prostora na tri etaže, ukupne neto podne površine zatvorenih prostora od 373,51 m<sup>2</sup> te ukupne neto podne površine otvorenih prostora (terase na terenu i na prvom katu) od 245,22 m<sup>2</sup>. Napomena: u iskazanoj neto površini nisu obračunate površine sanitarija posjetitelja i pratećih prostorija jer one nisu predmet zakupa.

**2.** Isključna - početna mjesečna zakupnina iznosi 14.000,00 kn (četnaest tisuća) HRK (cijena je bez PDV-a).

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Pored mjesečne zakupnine zakupnik će Ustanovi Zoološki vrt grada Zagreba (u daljnjem tekstu: Zakupodavac) plaćati i fiksni iznos od ukupno 5% godišnjeg prihoda restorana prema godišnjem izvješću koje dostavlja Poreznoj upravi Ministarstva financija. Do trenutka podnošenja godišnjeg izvješća, zakupnik se obvezuje plaćati akontaciju u iznosu od 5% prihoda restorana temeljem predanog mjesečnog obrasca PDV-a (prijava poreza na dodanu vrijednost) koji predaje Poreznoj upravi Ministarstvu financija, obveza plaćanja akontacije dopijeva do 25-og u mjesecu za protekli mjesec, a sve uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Pored zakupnine zakupnik se obvezuje plaćati sve tekuće troškove održavanja zakupljenog poslovnog prostora te troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora (struja, voda, telefon, grijanje, komunalna naknada, naknada za uređenje voda i drugo) sukladno pozitivnim propisima.

Iznos mjesečne zakupnine mijenja se na godišnjoj razini ako indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj poraste za više od 2%, a prema objavi Državnog zavoda za statistiku. 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.

U cijenu je uključen najam opreme koja je sastavni dio zakupljenog prostora i koju zakupnik mora čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika te ju je dužan osigurati od oštećenja.

U cijenu su uključeni i troškovi korištenja sanitarnih prostorija, a zakupnik je prilikom vršenja svoje djelatnosti dužan postupati pažnjom dobrog gospodarstvenika.

**3.** Predmetni poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme od 5 godina po posebnim uvjetima sukladno točki 5.

**4.** Natjecatelj je dužan položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine (bez PDV-a) u korist računa Zakupodavca, na transakcijski račun br. HR1023600001101983046 (ZABA).

**5.** Posebni uvjeti pod kojima se predmetni prostor daje u zakup:

- u prostoru se može odvijati isključivo ugostiteljska djelatnost restorana i caffè bara u skladu s pravilima dobrog ponašanja, kućnim redom, misijom, temeljnim aktima, konceptom rada i odobrenjem Zakupodavca (koje između ostalog osim kvalitete obuhvaća dizajn cjelovite ponude, odabir glazbenog stila, vizualno uređenje i opremanje suncobrana, stolnjaka) i u skladu s ugovorom o zakupu;

- zakupnik se obvezuje pružati usluge pripremanja toplog obroka za radnike Zakupodavca uz rabat od 50%, jelovnik i cijene zakupnik donosi Zakupodavcu na odobrenje, cijena se može mijenjati samo uz prethodnu suglasnost Zakupodavca;

- ponuda i cijene ugostiteljskih usluga trebaju biti primjerene profilu i potrebama posjetitelja Zooškog vrta, posebnim programima i događanjima.

- Zakupodavac ima pravo koristiti prostor restoranske blagovaonice koji se nalazi na katu Centra ROV za svoje potrebe (organiziranje prigodnih događanja, priredbi i sl.) bez naknade za korištenje prostora blagovaonice uz obvezu da o tome izvijesti zakupnika najmanje 5 dana ranije;

- zakupnik može organizirati samostalna događanja uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca za svaki pojedinačni slučaj uz definiranje uvjeta, ili za grupe događanja istog tipa (obiteljske proslave, radionice...) koje se ni na koji način ne preklapaju s programima i ponudom Zakupodavca;

- bez posebnog pisanog odobrenja Zakupodavca, u restoranu se mogu usluživati isključivo radnici i posjetitelji Zoološkog vrta koji ulaze u prostor s prostora vanjske terase Zoološkog vrta

- zakupnik je dužan radno vrijeme zakupljenog poslovnog prostora, prilagoditi radnom vremenu - Zakupodavca, kako u ljetnim tako u zimskim mjesecima, kao i u neradnim danima koji su državni ili/ i vjerski blagdani u Republici Hrvatskoj (Zoološki vrt je otvoren za posjetitelje svaki dan u godini);

- Zakupodavac će za većinu događanja u organizaciji Zoo-a angažirati Zakupnika sukladno dogovorenim uvjetima;

- zakupnik je dužan Zakupodavcu omogućiti uvid u dokumentaciju (posebno o radnicima, ali po potrebi i drugu) na zahtjev nadležnih tijela za praćenje EU projekata (SAFU, MRRFEU; EU komisije, OLAF, itd.) u razdoblju od 5 godina od dana sklapanja ugovora.

- zakupnik je suglasan da se u slučaju dostave priopćenja, obavijesti, otkaza te svih drugih dopisa koje jedna strana upućuje drugoj po ugovoru o zakupu temeljem ovog natječaja, dostava ima smatrati uredno izvršenom u slučaju da je pošiljka upućena na adresu iz ovog Ugovora ili na novu adresu o kojoj je druga strana uredno i u roku obaviještena pisanim putem vraćana s naznakom „obaviješten nije podignuo pošiljku“, „odselio“, „nije tražio“ ili iz bilo kojeg drugog razloga te će se u tom slučaju smatrati da je pismeno uručeno drugoj strani danom predaje preporučene pošiljke pošti

**6.** Pregled poslovnog prostora moguće je obaviti dana 26. listopada 2017. godine u 10.00 sati, uz prethodnu najavu na mob: 095 44 3 44 97 i dogovor s predstavnicima Zakupodavca.

**7.** Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe - obrtnici, te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj i koje ispunjavaju propisane uvjete javnog natječaja, uključivo i zakonske uvjete za obavljanje ugostiteljske djelatnosti restorana.

**8.** Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, uz prilaganje pravovaljanog dokaza o svom statusu, ukoliko ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine. Ako više osoba ostvaruje prvenstveno pravo, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se odgovarajućom primjenom odredaba Zakona o pravima hrvatskih branitelja Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

**9.** Pravo prvenstva ima i zakupnik kojem je ugovor o zakupu raskinut na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, ako ispunjava uvjete natječaja i prihvati najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

**10.** Ako se na pravo prvenstva za isti poslovni prostor pozivaju osobe iz točke 8. i 9. ovog natječaja prednost imaju osobe iz točke 8. natječaja.

**11.** Osobe iz točke 8. natječaja ne mogu ostvariti pravo prvenstva ako su već jednom po provedenom javnom natječaju ostvarile to pravo.

Zakupnicima koji sklope ugovor o zakupu na temelju prava prvenstva iz točke 8. i 9. ovog natječaja neće se odobriti zajednički zakup, ni davanje dijela poslovnog prostora u podzakup.

**12.** Neće se razmatrati ponude:

- fizičkih i pravnih osoba koji su po bilo kojoj osnovi dužnici Grada Zagreba i pravnih osoba u njegovom vlasništvu zbog neispunjenih dospjelih obveza starijih od tri mjeseca (komunalna naknada, komunalni doprinos, zakupnina, naknada za korištenje prostora i slično), odnosno čija su dugovanja podmirena reprogramiranjem duga ili nagodbom s Gradom Zagrebom ili čija su dugovanja ostala nenaplaćena s osnova zastare;

- fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija-Porezna uprava;

- pravnih osoba koje nisu solventne;

- fizičkih i pravnih osoba koje ponude ne podnesu u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

**13.** Pisane ponude na ovaj natječaj se dostavljaju sa svim priložima (izvornicima ili preslikama koje moraju za svu traženu dokumentaciju po ovom natječaju biti ovjerene po javnom bilježniku).

Ponuda mora biti uvezena i sadržavati:

- ime i prezime natjecatelja, njegovo prebivalište, OIB (za fizičke osobe), odnosno naziv tvrtke ili obrta (oznaku obrta, ime i prezime obrtnika) s adresom sjedišta, OIB (za pravne osobe), broj telefona i email adresu radi kontakta;

- preslik osobne iskaznice za natjecatelja fizičku osobu;

- izvornik ili ovjerenu presliku Rješenja ili Izvatka iz obrtnog registra ne starijeg od 6 mjeseca od datuma izdavanja, iz kojeg mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za djelatnost koja je oglašena (za fizičku osobu - obrtnika);

- izvornik ili ovjeren preslik Rješenja ili Izvatka iz sudskog registra, ne stariji od 6 mjeseci, iz kojih mora biti vidljivo da je tvrtka registrirana za djelatnost koja je oglašena (za pravnu osobu);

- izvornik ili ovjeren preslik potvrde o stanju poreznog duga natjecatelja što ju je izdala nadležna Porezna uprava Ministarstva financija, ne stariju od 30 dana;

- izvornik ili ovjerenu presliku 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);

- izjavu natjecatelja ovjerenu po javnom bilježniku o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada Zagreba ili druge lokalne samouprave gdje je registriran natjecatelj, ne stariju od 30 dana;

- izjavu natjecatelja kojom prihvaća posebne uvjete iz točke 5., ovjerenu kod javnog bilježnika;

- koncept, poslovni plan i detaljan opis djelatnosti (specifikacija) koju bi natjecatelj obavljao u okviru oglašene djelatnosti; uključujući i plan jelovnika;
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, veći od oglašenog i postotak udjela u prihodu u fiksnom iznosu od 5% sukladno točki 2.;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- broj žiro-računa s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine (za fizičke i za pravne osobe);
- za osobu koja se poziva na pravo prvenstva iz točke 8. ovog natječaja - izvornik ili ovjeren preslik potvrde Ministarstva obrane Republike Hrvatske, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske kojom se dokazuje svojstvo osobe iz točke 8. ovog natječaja, ne stariju od 6 mjeseci od datuma izdavanja kojom se dokazuje svojstvo takve osobe,
- izvornik ili ovjeren preslik potvrde Hrvatskoga mirovinskog osiguranja ne stariju od 6 mjeseci od datuma izdavanja, o tome da nije korisnik mirovine ostvarene na temelju Zakona o pravima Hrvatskih branitelja
- za osobu koja se poziva na pravo prvenstva iz točke 9. ovog natječaja potrebno je dostaviti izvornik ili ovjeren preslik dokaza kojim se dokazuje pravo prvenstva ako se natjecatelj na njega poziva,
- ovjerenu izjavu natjecatelja, ne stariju od 6 mjeseci od datuma izdavanja, da već jednom po provedenom javnom natječaju nije ostvario to pravo (uvjet točke 8. ovog natječaja);

**14.** Pisane ponude na natječaj podnose se u zatvorenoj omotnici s naznakom : „Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora – ne otvarati“ na adresu: Ustanova Zoološki vrt grada Zagreba – za Povjerenstvo, Zagreb, Maksimirski perivoj bb, preporučenom pošiljkom.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je do 30. listopada 2017. godine.

**15.** Ponude će se javno otvarati u Ustanovi Zoološki vrt grada Zagreba, Maksimirski perivoj bb, Zagreb, u Edukacijskom centru (crvena zgrada) – knjižnica, dana 3. studenog 2017. godine u 12 sati. Otvaranju ponuda mogu pristupiti natjecatelji, odnosno njihovi ovlaštteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

**16.** Zakupodavac zadržava pravo da uz obrazloženje ne prihvati niti jednu ponudu.

**17.** Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta javnog natječaja, sadrži i najviši iznos zakupnine. Mjesečna zakupnina ne može biti niža od 14.000,00 kuna. Na ponuđeni iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16).

**18.** Prilikom izbora najpovoljnije ponude, Zakupodavac će uzeti u obzir i dostavljeni koncept/poslovni plan natjecatelja.

**19.** Ako dva ili više natjecatelja ponude isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete ovog natječaja, Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora pozvat će natjecatelje da u roku od 24 sata ponude pisanim putem u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine.

**20.** Natjecatelji će biti obaviješteni o izboru najpovoljnije ponude u roku od 30 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.

**21.** Na Odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja sudionici natječaja imaju pravo prigovora Upravnom vijeću Ustanove Zoološki vrt grada Zagreba u roku od 8 dana od dana dostave predmetne Odluke. Odluka Upravnog vijeća po prigovoru je konačna.

- 22.** Najpovoljnijem natjecatelju uplaćena jamčevina uračunava se u zakupninu, a ostalim natjecateljima uplaćena jamčevina se vraća u roku od 30 dana od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg natjecatelja.
- 23.** Najpovoljniji natjecatelj dužan je najkasnije u roku od 15 dana od dana konačnosti Odluke o izboru najpovoljnijeg natjecatelja sklopiti ugovor o zakupu.
- 24.** Uplaćena jamčevina ne vraća se najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu.
- 25.** Zakupodavac će zakupniku predati poslovni prostor u stanju (u kojem je viđen), koje se utvrđuje u ugovoru o zakupu. Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora (zajedno s fotodokumentacijom).
- 26.** Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se kao ovršna isprava i potvrđuje (solemizira) se kod javnog bilježnika, a na trošak zakupnika.
- 27.** Prava i obveze zakupnika počinju teći od dana predaje poslovnog prostora zakupniku. Zakupodavac će osobi s kojom sklopi ugovor o zakupu predati zakupljeni prostor u posjed u roku od 30 dana od dana potpisa i potvrde ugovora (solemnizacije) kod javnog bilježnika, te primitka jamstva - bjanko zadužnice od zakupnika.
- 28.** Zakupnik je dužan za zakup poslovnog prostora prilikom sklapanja ugovora o zakupu, položiti bjanko zadužnicu ovjerenu po javnom bilježniku, u iznosu 12 mjesečnih zakupnina, kao osiguranje za poštivanje ugovornih obveza za plaćanje zakupnine, iseljenja iz prostora po prestanku ugovora i eventualne štete radi nepoštivanja ugovora. Zadužnica će biti vraćena zakupniku u roku od mjesec dana nakon predaje zakupljenog poslovnog prostora Zakupodavcu.

Ustanova Zoološki vrt grada Zagreba