

Na temelju odredaba Statuta HRVATSKOG NARODNOG KAZALIŠTA od 21. studenog 2023., dana 03.12.2025. objavljuje

JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

1. PREDMET ZAKUPA

Osijek, ŽUPANIJSKA 9/I, ukupne površine 100 m², energetske razred C (u daljnjem tekstu: prostor).

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju.

2. DJELATNOST KOJA SE OBAVLJA U PROSTORU

Ugostiteljska

3. VRIJEME NA KOJE SE PROSTOR DAJE U ZAKUP

Prostor se daje u zakup na vrijeme od 5 godina

4. POČETNI IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE

Početni iznos 752,00 EUR-a bez PDV-a.

5. IZNOS I ROK ZA UPLATU JAMČEVINE

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju dužni su uplatiti jamčevinu u eurima u visini početnog mjesečnog iznosa zakupnine bez poreza na dodanu vrijednost.

Jamčevina se uplaćuje na IBAN HR50 2360000183120002, obvezno s pozivom na broj HR00 778136573-OIB i mora biti uplaćena virmentskim nalogom ili općom uplatnicom (ne kompenzacija).

Uplata jamčevine podrazumijeva da uplaćeni novac mora biti vidljiv (evidentiran) na gore navedenom računu najkasnije do trenutka otvaranja ponuda.

Dostava dokaza o uplati nije dovoljna sama po sebi; važno je da sredstva budu evidentirana unutar propisanog roka.

Ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava se u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene vraća se u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili odluke o poništenju natječaja ili dijela natječaja, bez prava na kamatu za razdoblje od njene uplate do isplate. U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine, odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

6. MOGUĆNOST RAZGLEDAVANJA PROSTORA

Poslovni prostor može se razgledavati radnim danom do isteka roka za dostavu ponuda na adresi Županijska 9, 31000 Osijek uz obveznu prethodnu najavu i dogovor satnice na kontakt ured.intendanta@hnk-osijek.hr, 031220725.

7. PONUDA I DOKUMENTACIJA KOJU JE POTREBNO PRILOŽITI PONUDI

Pisana ponuda (obrazac ponude u prilogu) za sudjelovanje na natječaju sadrži naročito sljedeće:

- ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, sjedište/prebivalište odnosno trajno boravište (za strance), OIB (za sve fizičke osobe ili fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost) odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te adresu elektroničke pošte i broj telefona;
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju i koji mora biti izračen u eurima u apsolutnom iznosu, a ne u postotku ili opisnom iznosu u odnosu na druge ponuditelje;
- dokaz o uplati jamčevine;
- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine;
- kratak opis djelatnosti koju ponuditelj planira obavljati u poslovnom prostoru za koji podnosi ponudi;
- izjavu o zaštiti osobnih podataka u kojoj ponuditelj daje suglasnost na obradu i objavljivanje njegovih podataka i potvrđivanje da je upoznat i suglasan s eventualnim fotografiranjem postupka javnog otvaranja ponuda.

Uz pisanu ponudu ponuditelj je dužan dostaviti sljedeće isprave i dokaze:

- presliku osobne iskaznice (za sve fizičke osobe ili fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
- presliku izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od tri mjeseca na dan otvaranja ponuda iz kojeg je vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u ponudi (sudski/obrti registar ili drugi odgovarajući upisnik),
- BON-2 ili SOL-2 za pravne osobe ne stariji od šest mjeseci od dana objave natječaja,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine.

Ponude koje se neće razmatrati

Neće se razmatrati ponuda ponuditelja za kojeg je iz priloženog dokaza o bonitetu ili solventnosti utvrđeno da mu je račun u blokadi duže od 30 dana od dana objave javnog natječaja.

Neće se razmatrati ponuda ponuditelja koji je već stekao pravo zakupa za poslovni prostor, a to pravo nije realizirao iz neopravdanog razloga.

Neće se razmatrati ponuda ponuditelja s kojim je HNK u Osijeku u pravnom sporu u vezi s korištenjem poslovnog prostora koji se vodi pred pravosudnim ili upravnim tijelima.

Neće se razmatrati ponuda ponuditelja u kojoj je osnivač, vlasnik ili odgovorna osoba, fizička osoba koja je bila osnivač, vlasnik ili odgovorna osoba u pravnoj osobi koja je bila zakupnik poslovnog prostora, a nije podmirila sve obveze prema HNK u Osijeku

8. MJESTO, NAČIN I ROK ZA PODNOŠENJE PONUDA

Ponuda se podnosi najkasnije do 09:00 sati dana 11.12.2025. (četvrtak) neposredno ili preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno:

„HRVATSKO NARODNO KAZALIŠTE U OSIJEKU, ŽUPANIJSKA 9, 31000 OSIJEK,
PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU ZA ZAKUP POSLOVNOG
PROSTORA – NE OTVARATI“

Dan predaje ponude smatra se dan predaje ponude neposredno na Urudžbeni zapisnik HNK u Osijeku, Županijska 9, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom.

9. TKO MOŽE PODNIJETI PONUDU

Pravo podnošenja ponuda imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe – obrtnici ili osobe koje obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, koji su državljani Republike Hrvatske, kao i državljani država članica Europske unije, te pravne osobe koje su registrirane u Republici Hrvatskoj i/ili državama članicama Europske unije.

Državljanin država članica europske unije ili pravne osobe registrirane u državama članicama Europske unije će u postupanjima i natječajima vezano uz primjenu odredbi ovog natječaja, priložiti onu dokumentaciju, dokaze, sredstva osiguranja, potvrde, izjave i sl. koji odgovaraju matičnoj državi Europske unije, prevedeno na hrvatski jezik od ovlaštenog sudskog tumača u Republici Hrvatskoj.

Nepotpune i nepravodobne ponude neće biti razmatrane, a pravodobne i potpune ponude koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete će se smatrati neprihvatljivima.

Iznimno, u slučaju da na natječaj pristigne samo jedna ponuda koja ne sadrži sve tražene isprave i dokaze, a ponuditelj je uplatio jamčevinu, HNK u Osijeku će pisanim putem pozvati ponuditelja da u roku od tri dana od dana primitka poziva, dopuni ponudu. U slučaju da i u tom roku ponuditelj ne dostavi sve potrebne isprave i dokaze, ponuda će se smatrati nepotpunom.

Zajednička ponuda obvezuje sve ponuditelje koji podnesu zajedničku ponudu, odnosno da solidarno odgovaraju za uredno ispunjenje obveze i da takva ponuda mora sadržavati ovlaštenje za jednog ponuditelja da zastupa sve ponuditelje (punomoć).

Ugovor o zakupu ne može se sklopiti s ponuditeljem koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema HNK u Osijeku osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se ponuditelj pridržava rokova plaćanja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj bude imao dug prema HNK u Osijeku dužan je najkasnije jedan dan prije isteka roka za potpisivanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora, podmiriti sve dospjele obveze prema HNK u Osijeku.

Iznimno od prethodnog stavka, ako mu je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja dospjelih obveza, dužan je dostaviti akt kojim je odobrena odgoda plaćanja i dokaz o pridržavanju utvrđenih rokova plaćanja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u navedenom roku ne podmiri dug prema HNK u Osijeku i ne dostavi traženu potvrdu ili dokaz o odobrenju odgodi plaćanja, smatrat će se da je odustao

od ponude i nema pravo na povrat plaćene jamčevine. U tom slučaju, poslovni prostor će biti ponovno predmet natječaja za zakup.

10. OBJAVA NATJEČAJA

Ovaj Javni natječaj objavljuje se u dnevnom listu Glas Slavonije 03.12.2025., na web stranici HNK u Osijeku i na oglasnoj ploči HNK u Osijeku.

11. MJESTO, DATUM I SAT JAVNOG OTVARANJA PONUDA

Otvaranje ponuda bit će održano 11.12.2025. (četvrtak) u 10:00 sati, u prostoru Ureda intendanta HNK u Osijeku, Županijska 9. Na javnom otvaranju pisanih ponuda mogu biti nazočni ponuditelji i/ili njihovi ovlašteni predstavnici uz predodžbu valjane punomoći. Punomoć za fizičke osobe mora biti ovjerena kod javnog bilježnika.

Pravo ponuditelja odnosno njegovog punomoćnika je da odustane od ponude u svako doba prije otvaranja ponuda, a zapisnički će se utvrditi da je isti odustao.

12. NAJPOVOLJNIJA PONUDA

Najpovoljnija ponuda je ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži najvišu ponudenu mjesečnu zakupninu.

U slučaju kada dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu zakupninu, odmah nakon otvaranja ponuda, pristupit će se javnom nadmetanju između ponuditelja koji su nazočni odnosno njihovim punomoćnicima, pisanim iskazivanjem nove ponude, u slučaju da su prisutna najmanje dva ponuditelja ili njihova punomoćnika. Ponuda s ponuđenim višim iznosom zakupnine u pisanom obliku se predaje nazočnim članovima Stručnog povjerenstva za pripremu i provedbu postupka nabave i upisuje se u zapisnik kojeg ponuditelj potpisuje. U slučaju da prisutni ponuditelji ili njihovi punomoćnici ponovno ponude isti iznos, nastavlja se nadmetanje (koje mora uključivati minimalno dva sudionika) odnosno postupak se ponavlja dok jedan od ponuditelja ili njihovih punomoćnika ne ponudi viši iznos od drugoga.

Ako na otvaranju ponuda nije prisutan niti jedan od ponuditelja koji su ponudili isti iznos zakupnine, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u primjerenom roku. Ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od dva ili više ponuditelja koji su ponudili najviši iznos zakupnine postupa se kao u slučaju kada nije prisutan niti jedan od ponuditelja.

Ponuditelj čija ponuda bude odabrana kao najpovoljnija obvezan je najkasnije u roku od 15 dana od dana konačnosti Odluke o odabiru sklopiti ugovor o zakupu, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od zaključenja ugovora i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. Iznimno ovaj rok može se produžiti ukoliko je zakupnik spriječen doći u predviđenom roku na potpisivanje ugovora, a svoj izostanak pisanim putem opravda uz dostavu dokaza o razlogu svoje spriječenosti.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku kao ovršna isprava uz solemnizaciju po javnom bilježniku, na trošak zakupnika.

U slučaju neispunjenja navedenih obveza, smatrat će se da je odabrani ponuditelj odustao od sklapanja Ugovora, te nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

13. PRAVO PREDNOSTI

Ukoliko na natječaju sudjeluju ponuditelji kao fizičke osobe koje temeljem Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (dalje: Zakon o hrvatskim braniteljima) imaju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, obvezni su uz ponudu priložiti važeću: potvrdu iz službene Evidencije hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata koju izdaje nadležni područni ured Ministarstva hrvatskih branitelja Republike Hrvatske

dokaz o srodstvu s osobom koja ima prednost na sklapanje ugovora o zakupu (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici),

izjavu da ne traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika (za osobu koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora – članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima).

Ponuditelji iz stavka 1. mogu, ukoliko su se u prijavi na natječaj pozvale na to svoje pravo, uz ispunjenje svih navedenih natječajnih uvjeta, ostvariti pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora samo ako na natječaju sudjeluju isključivo kao fizičke osobe, te udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Navedene isprave i dokazi ponuditeljima se na njihov zahtjev vraćaju po okončanju postupka, osim isprava i dokaza najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako na natječaju sudjeluje više ponuditelja koje ostvaruju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora i udovolje uvjetima natječaja pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora i udovolje uvjetima natječaja pravo prednosti, prvenstveni red se između tih osoba utvrđuje na način određen Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Za slučaj da se primjenom utvrđenog reda iz prethodnog stavka, utvrdi da ima više osoba sa istim statusom, prednost ima osoba:

čiji je ponuđeni iznos mjesečne zakupnine veći odnosno bliži najpovoljniji ponudi ili onaj koji je prije dostavio ponudu prema redoslijedu primitka na urudžbenom zapisniku.

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

Poslovni prostor na kojem je zakup zasnovan temeljem uvjeta iz ove točke ne može se dati u podzakup.

Osobama iz stavka 1. ove točke koje su nazočne na otvaranju ponuda će biti omogućeno da zapisničkim putem ostvare svoje pravo prednosti i udovolje najpovoljnijoj ponudi na natječaju, odnosno da prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

U slučaju da osobe iz stavka 1. ove točke ne mogu odmah prihvatiti najviši ponuđeni iznos zakupnine i ostvariti svoje pravo prednosti ili nisu bile nazočne na javnom otvaranju ponuda, bit će pisanim putem ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, omogućeno da ostvare svoje pravo i udovolje najvišem ponuđenom iznosu zakupnine u roku do tri dana po primitku poziva za dostavu nove ponude na propisan način.

Ako se ponuditelj iz prethodnog stavka, u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća najviši ponuđeni iznos zakupnine.

14. DONOŠENJE ODLUKE O ODABIRU I PRAVO PRIGOVORA

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja (u daljnjem tekstu: Odluka o odabiru) donosi Intendant HNK u Osijeku.

Intendant HNK u Osijeku zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja odnosno neprihvaćanja niti jedne ponude, ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima poništenja ili ne prihvaćanja prispjelih ponuda.

Odluka o odabiru će biti dostavljena u pisanom obliku svim ponuditeljima najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja.

Na Odluku o odabiru nezadovoljni ponuditelj ima pravo prigovora u roku od osam dana od dana primitka, koji podnosi Intendantu HNK u Osijeku.

Odluka Intendant o prigovoru je konačna.

15. OSIGURANJE PLAĆANJA UGOVORENE ZAKUPNINE I REŽIJSKIH TROŠKOVA

Odabrani ponuditelj, za slučaj da godišnja zakupnina (s PDV-om) ne prelazi 13.272,28 EUR, dužan je prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti novčani depozit u visini tri ponuđene zakupnine s PDV-om, na ime beskatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora i dostaviti bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine s PDV-om.

Za slučaj da ugovorena godišnja zakupnina prelazi 13.272,28 EUR (s PDV-om) odabrani ponuditelj umjesto novčanog depozita u visini tri ponuđene zakupnine s PDV-om, može prije potpisa ugovora o zakupu, dostaviti zakupodavcu bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini tri mjesečne zakupnine s PDV-om izdanu u korist HNK u Osijeku, plativu na „prvi poziv“ i „bez prigovora“, izdanu od poslovne banke s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu uz dodatni respiro (počekni) rok od tri mjeseca, za osiguranje plaćanja ugovorenih obveza i bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine s PDV-om.

Ako je odabrani ponuditelj pravna osoba (trgovačko društvo, ustanova, udruga, sve osim javnih ustanova i sl.) kada dostavlja bjanko zadužnicu, osnivač te pravne osobe obvezan je biti **jamac platac** za iznos koji pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine s PDV-om solemniziranu po javnom bilježniku.

Kada osnivač u pravnoj osobi nije u mogućnosti biti jamac platac dužan je pisanim putem dostaviti obrazloženje o razlozima i nemogućnost dostave iste, te isto obrazloženje uputiti na adresu HNK u Osijeku. U tom slučaju odabrani ponuditelj dužan je uplatiti **dodatni novčani depozit u visini tri ponuđene zakupnine s PDV-om**, na ime beskatnog pologa koji ostaje HNK-u u Osijeku do isteka ugovora.

16. OSNOVNE OBVEZE ZAKUPNIKA

Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnik može poslovni prostor urediti i privesti ugovorenoj namjeni vlastitim sredstvima bez prava na naknadu troškova ulaganja. Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup.

Zakupnik je u obvezi prihvatiti povećanje ili smanjenje visine zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa te sklopiti dodatak ugovoru temeljem odluke Intendanta.

17. PRIVOLA ZA PRIKUPLJANJE I OBRADU OSOBNIH PODATAKA U SVRHU PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

Podnošenjem ponude na javni natječaj smatra se da je ponuditelj – fizička osoba dao privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

18. INFORMACIJE

Sve ostale informacije o provedbi natječaja i razgledanju poslovnog prostora koji je predmet davanja u zakup mogu se dobiti u Uredu intendanta, Županijska 9. ili na telefon 031220725.

U Osijeku, 02.12.2025.

Ur.broj: 2905



Intendant HNK u Osijeku
Vladimir Ham