

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
Gradonačelnik

Na temelju članka 39. Statuta Grada Omiša ("Službeni glasnik Grada Omiša" br. 4/09,9/10 i 2/13, 10/13, 1/18 i 2/21) te članka 25.a., 25.e. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Omiša ("Službeni glasnik Grada Omiša" br. 2/10, 9a/20, 7/22) te Odluke Gradskog vijeća grada Omiša KLASA:372-01/22-01/10, URBROJ: 2181-7-02-22-3 od 11.8.2022. godine. objavljuje se

NATJEČAJ
ZA PRIKUPLJANJE PISANIH PONUDA ZA DAVANJE U ZAKUP IZLETIŠTA RADMANOVE
MLINICE

PREDMET NATJEČAJA

1. Predmet zakupa je ograđeno zemljište oznake IZLETIŠTE „RADMANOVE MLINICE“ položeno na

Katastarska čestica	Čestica zemlje	ZK uložak
6	22	548
10	24	548
9	23	548
8	1904/1	548
5	*9/3	
4	*9/2, 20/2 i 1978/15	548
3	*9/1	548
2	20/1	548
1	21	548
4083	2092	3773
4082	2091	3773
3842	16/1	548
3843	16/3	548
3844	16/2	548
3845	19	548
3846	1974	548

*oznaka za dijelove koji predstavljaju vrt, mlin i zgrade

sve k.o. Omiš, koje je u naravi izgrađeno zemljište, omeđeno rubom ceste Omiš-Kučiće na sjeverozapadu i obalom rijeke Cetine na sjeveroistoku, ukupne površine 12.617,00 m², na kojem se nalazi:

- glavni poslovni objekt, P+2, koji sadrži restoran na etaži prizemlja s ugostiteljskom terasom, 4 sobe sa sanitarnim čvorom i uredskim dijelom na 1. katu i uređeni prostor u ambijentu „lovačkog restorana“ na 2. katu,
- poslovni objekt (ljetna kuhinja, spremište za ugaj i vanjski WC),
- igralište za djecu,
- parkiralište.

Za poslovne građevine izgrađene na k.č.z. 4 i 2 k.o. Omiš, Područni ured za katastar, Odjel za katastar nekretnina Split, Ispostava za katastar nekretnina Omiš izdalo je uvjerenje, KI:935-08/15-02/260, Urbr:541-26-02-01/3-15-2 da su građevine evidentirane u starom katastarskom operatu prije 15.veljače 1968.god.

Za poslovnu građevinu na k.č.z. 4 k.o. Omiš, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje-Ispostava Omiš izdalo je uporabnu dozvolu za građevine izgrađene do 15. veljače 1968.god. (KI:UP/I-361-05/20-30/000039, Ur.br:2181/1-11- 00-04/08-20-0004), Omiš, 19.6.2020.god.

Za gradnju i rekonstrukciju poslovnih građevina na k.č.z. 2 k.o. Omiš, Općinski Komitet za komunalno stambene poslove i prostorno uređenje općine Omiš, izdalo je rješenje br.Up/I-04-279/84, 23.5.1984.god u Omišu s datumom pravomoćnosti 8.6.1984.god.

Za poslovne građevine na k.č.z. 2 k.o. Omiš, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje-Ispostava Omiš izdalo je uporabnu dozvolu za građevine izgrađene na temelju akta za građenje izdanog do 1.listopada 2007.god.) (KI:UP/I-361- 05/19-30/000102, Ur.br:2181/1-11-00-04/08-20-0007, 29.5.2020.god. u Omišu.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Omiša (Sl.glasnik Grada Omiša br. 4/07, 8/10, 3/13, 5/15, 10/15, 15/15, 7/16 i 9/16) površina na kojoj se nalazi izletišta Radmanove Mlinice predviđeno je za sportsko-rekreacijsku namjenu.

TRAJANJE ZAKUPA

2. Izletišta Radmanove Mlinice se daje u zakup na rok od **15 godina**.

POČETNI IZNOS GODIŠNJE ZAKUPNINE

3. Zakupnina za zakup izletišta RADMANOVE MLINICE sastoji se iz dva dijela: **fiksno dijela** koji se utvrđuje u nominalnom iznosu i **varijabilnog dijela** koji predstavlja postotni udjel u ukupnom prihodu koji zakupnik ostvari u prethodnoj godini gospodarenjem nekretninom.

Premet javnog nadmetanja je fiksni dio zakupnine.

Početni iznos fiksnog dijela zakupnine je 715.777,00 kn godišnje (95.000,00 EUR* preračunato prema fiksnom tečaju konverzije 1EURO=7,53450 kn).

Varijabilni dio zakupnine za prvih 5 godina zakupa utvrđuje se u visini 3% od ukupnog prihoda ostvarenog u prethodnoj godini gospodarenjem izletištem, za razdoblje od 6. do 10. godine zakupa varijabilni dio zakupnine utvrđuje se u visini 5% od ukupnog prihoda ostvarenog u prethodnoj godini gospodarenjem izletištem „Radmanove Mlinice“, a za razdoblje od 11. do 15. godine zakupa varijabilni dio zakupnine utvrđuje se u visini 7% od ukupnog prihoda ostvarenog u prethodnoj godini gospodarenjem izletištem „Radmanove Mlinice“.

Varijabilni dio zakupnine nije predmet nadmetanja.

ROK ZA PODNOŠENJE PONUDA

4. Rok za podnošenje ponuda je 45 dana od dana objave teksta javnog natječaja na oglasnoj ploči i službenoj web stranici Grada Omiša www.omis.hr, a obavijest o natječaju objavit će se u listu Slobodna Dalmacija, Jutarnjem i Večernjem listu. Ponude moraju biti zaprimljene u pisarnici Grada Omiša najkasnije do **3.10.2022. do 13:00**, bez obzira na način dostave. Ponude zaprimljene nakon isteka tog roka neće se razmatrati i vratit će se pošiljatelju neotvorene.

5. Ponuditelji su dužni uplatiti jamčevinu u iznosu od 71.577,75 kn (9.500,00 EUR) na žiro račun Grada Omiša broj IBAN HR7823300031830000008, model HR 68, s pozivom na broj 7722-10-OIB.
6. Natječaj je otvoren objavom teksta natječaja na oglasnoj ploči i na službenim stranicama Grada Omiša www.omis.hr, a obavijest o natječaju objavit će se u listu "Slobodna Dalmacija", Jutarnjem listu i Večernjem listu.
7. Ponude se podnose u zatvorenoj omotnici na adresu: GRAD OMIŠ, Trg kralja Tomislava 5, 21310 Omiš, sa naznakom "ne otvaraj - ponuda za zakup Radmanovih Mlinica", najkasnije do **3.10.2022. godine do 13:00 sati**.

Ponuda **mora** biti uvezena u cjelinu.

Ponude koje nisu uvezane u cjelinu smatrat će se nevaljanim te iste neće biti predmetom razmatranja.

Javno otvaranje ponuda održat će se 3.10.2022. godine u 13:00 sati u Uredu gradonačelnika, Trg kralja Tomislava 5, Omiš.

Otvaranju ponuda mogu pristupiti ponuditelji i/ili njihovi opunomoćenici.

UVJETI ZA PODNOŠENJE PONUDA

8. U javnom prikupljanju ponuda za zakup izletišta Radmanove Mlinice u Omišu mogu sudjelovati svi ponuditelji koji ispunjavaju slijedeće uvjete:

UVJET	DOKAZ O ISPUNJAVANJU UVJETA	MINIMALNA RAZINA
Da je ponuditelj fizička osoba koja ima državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor ili pravna osobe koja ima sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor i koje su registrirane za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u objektima razvrstanim kao hotel, kamp, restoran ili ostali ugostiteljski objekti za smještaj prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/15, 121/16,99/18, 25/19, 98/19, 32/20, 42/20, 126/21)	Izvod iz sudskog registra ne stariji od 6 mjeseci od dana objave javnog natječaja Izvod iz Obrtnog registra, ne stariji od 6 mjeseci od dana objave javnog natječaja Važeće rješenje nadležnog upravnog tijela ili Ministarstva o razvrstavanju ugostiteljskog objekta u kategoriju hotel, kamp, restoran ili ostali ugostiteljski objekti	Minimalno 5 godina iskustva u obavljanju usluga u turizmu i obavljanja ugostiteljske djelatnosti u objektu kategorije hotel, kamp, restoran ili ostali ugostiteljski objekti
Solventnost	BON plus za pravnu osobu BON 1 i SOL za fizičku osobu Traženi obrasci ne smiju biti stariji od 3 mjeseca od dana	Za pravne osobe: Bonitetna informacija BONPLUS sadrži ocjenu kreditnog rejtinga, odnosno procjenu buduće

	otvaranja ponuda	sposobnosti poduzetnika da svoje obveze ispunjava u preuzetim rokovima. Minimalna razina: ocjena A Za fizičke osobe: BON 1 sadrži podatke o financijskom položaju i uspješnosti poslovanja. SOL – potvrda o solventnosti
Da je u prethodnom razdoblju (2017-2021. godine) ostvario odgovarajući ukupni prihod od obavljanja djelatnosti – u objektima kategoriziranim kao hotel, kamp, restoran ili ostali ugostiteljski objekti	Izjava ovlaštene osobe ponuditelja odnosno bilanca	Minimalna prosječna visina ukupnog prihoda 2.260.350,00 kn (300.000,00 EUR) godišnje
Da je ponuditelj obavezan izvršiti ulaganje u uređenje glavnog poslovnog objekta (restoran, sobe) do razine maksimalno moguće prema važećem Pravilniku koji uređuje navedeno područje, u razdoblju do 2027. godine	Izjava ovlaštene osobe	

U slučaju da se na natječaj javi zajednica ponuditelja, svaki član zajednice ponuditelj mora pojedinačno zadovoljavati sve uvjete natječaja.

9. Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je dostavio ponudu koja je u skladu sa uvjetima iz natječaja i sadrži najviši iznos fiksnog dijela zakupnine.
10. U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem se smatra sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu zakupninu (fiksnog dijela), uz uvjet da pisanom izjavom prihvati ponudu ponuditelja koji je ponudio najvišu ponuđenu zakupninu (fiksnog dijela).
11. U slučaju da prvi najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.
12. U slučaju da nakon analize ponuda preostanu dvije najpovoljnije ponude sa istim ponuđenim iznosom fiksnog dijela zakupnine koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od sedam dana od primitka obavijesti dostave dopunu ponude sa novim iznosom fiksnog dijela zakupnine.
13. Na zakupninu utvrđenu u ugovoru o zakupu koji će se sklopiti sa najpovoljnijim ponuditeljem obračunava se stopa PDV-a temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22).
14. Fiksni dio zakupnine plaća se unaprijed u godišnjem iznosu, najkasnije do 5-og u mjesecu u kojem dospijeva za plaćanje dok se varijabilni dio zakupnine plaća najkasnije do 1.5. za prethodnu godinu.

15. Nekretnina iz točke 1. ovog natječaja Izletišta Radmanove Mlinice nalazi se na području značajnog krajobraz „Kanjon rijeke Cetine“. Područje kanjona rijeke Cetine od „prvog tunela“ u Planovu do brane Prančevići proglašeno je **zaštićenim dijelom prirode u kategoriji značajni krajobraz** Odlukom o proglašenju „Kanjona rijeke Cetine“ zaštićenim dijelom prirode u kategoriji značajni krajobraz, koja je objavljena u Narodnim novinama br. 4/2017. Značajni krajobraz je prirodno ili kultivirano područje velike krajobrazne vrijednosti i biološke raznolikosti ili pak kulturno- povijesne vrijednosti, odnosno krajobraz očuvanih jedinstvenih obilježja karakterističnih za pojedino područje u kojem sukladno **Zakonu nisu dopušteni zahvati i radnje koje narušavaju njihova obilježja**. Sukladno Zakonu o zaštiti prirode za gospodarsko korištenje prirodnih dobara i/ili obavljanje dopuštenih djelatnosti u zaštićenom području plaća se koncesijska naknada javnoj ustanovi koja upravlja zaštićenim područjem u ovom slučaju Javnoj ustanovi za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode na području Splitsko-dalmatinske županije „More i krš“.

Potpisom Ugovora o zakupu izletišta RADMANOVE MLINICE i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je predmet zakupa primio u viđenom stanju i suglasan je da će ga urediti i upravljati istim o vlastitom trošku kako bi na njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost u skladu sa važećim Zakonom o zaštiti prirode i prostornim planovima Grada Omiša.

U skladu sa navedenim u točki. 8. ovog natječaja, zakupnik je obavezan izvršiti ulaganje u uređenje glavnog poslovnog objekta (restoran, sobe) do maksimalno moguće razine prema važećem Pravilniku koji uređuje navedeno područje, u razdoblju do 2027. godine, u rokovima koji će biti utvrđeni ugovorom.

Zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva u uređenje izletišta, s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i dr.), niti nakon isteka roka zakupa ili ako se ugovor o zakupu raskine ranije, bez obzira na razlog raskida.

Prije bilo kakvog zahvata radi uređenja izletišta Radmanove Mlinice uključujući i zahvate obuhvaćene važećim Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima odnosno obuhvaćene drugim važećim propisom koji regulira građenje za koje nije potrebno ishoditi građevinsku dozvolu, Zakupnik je obavezan ishoditi pisanu suglasnost zakupodavca te se i u slučaju pristanka zakupodavca obvezuje sam snositi troškove i odriče bilo kakvih namirenja istih od strane zakupodavca te preuzima obveze nadoknade za svu eventualnu štetu uzrokovanu zakupodavcu, ili trećim osobama uslijed obavljanja preinaka.

U slučaju da zakupnik pristupi izvođenju bilo kakvih značajnijih radova u izletištu Radmanove Mlinice bez prethodne suglasnosti zakupodavca, ugovor o zakupu će se raskinuti.

16. Pored zakupnine zakupnik plaća i ostale troškove (struja, plin, odvoz smeća, komunalna naknada, vodna naknada i dr.), pristojbe, poreze i naknade vezane za korištenje, održavanje i uređenje.

17. Podzakup cijelog lokaliteta - izletišta RADMANOVE MLINICE nije dopušten, a dio lokaliteta (nekretnine) može se dati u podzakup isključivo na temelju prethodne suglasnosti Gradskog vijeća Grada Omiša ishođene na temelju zahtjeva zakupnika.

18. U slučaju da Gradsko vijeće Grada Omiša odobri podzakup, postotak za utvrđivanje varijabilnog dijela zakupnine obračunava se i na ukupni prihod koji ostvaruje podzakupnik, a tu je odredbu zakupnik obavezan uglaviti u ugovor o podzakupu.

Tekst ugovora o podzakupu zakupnik je obvezan dostaviti u privitku zahtjeva navedenog u točki 17. ovog natječaja.

19. Odabrani ponuditelj je dužan dostaviti važeću neopozivu bankarsku garanciju kvalitetne banke registrirane u RH ili u državi koja čini europski gospodarski prostor, u visini godišnjeg iznosa fiksnog dijela zakupnine za svaku godinu zakupa. Za prvu godinu zakupa bankarska garancija se dostavlja u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu izletišta RADMANOVE MLINICE. Ukoliko odabrani ponuditelj ne dostavi garanciju u navedenom roku ugovor će se raskinuti, a ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine.

Za naredna razdoblja nova bankarska garancija mora se dostaviti najkasnije 30 dana prije isteka roka valjanosti prethodno dostavljene garancije. U slučaju da se garancija ne dostavi u prethodno navedenom roku Grad Omiš će raskinuti ugovor o zakupu i ovlašten je naplatiti važeću bankarsku garanciju sa godišnjim iznosom fiksnog dijela zakupnine.

Kao jamstvo za varijabilni dio zakupnine odabrani ponuditelj je dužan u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu izletišta Radmanove Mlinice dostaviti ovjerenu bjanko zadužnicu na obrascu sa mogućnošću upisa iznosa do 1.000.000,00 kn.

20. Ponuda se zajedno s pripadajućom dokumentacijom izrađuje na hrvatskom jeziku te mora sadržavati:

- a) ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB, preslik osobne iskaznice za fizičke osobe, preslik izvotka iz obrtnog registra za fizičke osobe, iz kojeg je vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti koja je navedena u „Uvjetima za podnošenje ponuda“, ne stariji od 6 mjeseci od dana objave javnog natječaja
- b) preslik rješenja o upisu u sudski registar za pravne osobe iz kojeg je vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti koja je navedena u „Uvjetima za podnošenje ponuda“, ne stariji od 6 mjeseci od dana objave javnog natječaja
- c) potvrdu (u izvorniku) Grada Omiša, ne stariju od 30 dana od dana objave natječaja kao dokaz da fizička ili pravna osoba nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada Omiša;
- d) potvrdu Porezne uprave (u izvorniku), ne stariju od 30 dana od dana objave natječaja kao dokaz da fizička ili pravna osoba nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, osim ako je sukladno posebnom propisu odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja;
- e) dokaz o plaćenju jamčevini;
- f) ponuđeni iznos zakupnine izražen nominalno u apsolutnom iznosu;
- g) dokaze ako je ponuditelj fizička osoba i ostvaruje pravo prvenstva prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata kao i izjavu koja se daje pod punom materijalnom i kaznenom odgovornošću da prethodno nije korišteno navedeno pravo prednosti, a koja je ovjerena kod javnog bilježnika;
- h) izjavu o prihvaćanju svih uvjeta natječaja;
- i) izjavu kojom potvrđuju da su upoznati sa stanjem i površinom lokaliteta za kojeg se natječu, te da nemaju na navedeno nikakvih primjedbi;
- j) dokaze iz točke 8. ovog natječaja.

21. Pregled izletišta Radmanove Mlinice može se izvršiti svakog radnog dana uz obveznu prethodnu najavu telefonom na broj 021 755 500 ili 0993124518 (Stipe Žuljević-

Mikas).

22. Ponuditelju čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija uplaćena jamčevina se uračunava u cijenu zakupa.
Ostalim ponuditeljima jamčevina se vraća u nominalnom iznosu, bez kamata, po donošenju odluke o odabiru najpovoljnije ponude.
23. Zakupodavac zadržava pravo ne prihvatiti ni jednu ponudu odnosno odustati od zakupa u svako doba prije donošenja odluke o odabiru, uz povrat jamčevine.
24. Izabrani zakupnik je dužan sklopiti Ugovor o zakupu izletišta Radmanove Mlinice s Gradom Omišem u roku koji će biti naznačen u Odluci o odabiru najpovoljnije ponude, u protivnom smatra se da je odustao od ponude i gubi pravo na povrat jamčevine.
Odluka o odabiru najpovoljnije ponude objavit će se na službenoj stranici www.omis.hr i na oglasnoj ploči Grada Omiša, a rok za sklapanje ugovora o zakupu počinje teći istekom dana objave Odluke.
25. Ugovor o zakupu izletišta Radmanove Mlinice, koji će se sklopiti temeljem ovog javnog natječaja, sklapa se kao ovršna isprava ovjerena kod javnog bilježnika, a trošak solemnizacije snosi zakupnik.
26. Važeći Ugovor o zakupu izletišta Radmanove Mlinice traje do 31.12.2022. godine.
Ugovor o zakupu izletišta Radmanove Mlinice sklapa se sa odgovornim učinkom odnosno, ugovor stupa na snagu kada se izvrši predaja izletišta u posjed najpovoljnijem ponuditelju – zakupniku.

Grad Omiš je zatražio i ishodio pozitivno mišljenje JU „More i krš“ (Klasa:030-02/22-01/143, Urbroj:2181-179-22-1 od 1.8.2022.) o usklađenosti teksta ovog javnog natječaja sa zakonskim odredbama kojima je regulirano upravljanje zaštićenim dijelom prirode u kategoriji značajni krajobraz.

Podnošenjem ponude ponuditelj je izričito suglasan da Grad Omiš može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati date podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka, te iste javno objaviti sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama.