

Na temelju članka 7. Pravilnika o utvrđivanju kriterija i postupaka za dodjelu u zakup i korištenje poduzetničko potporne infrastrukture Tehnološkog parka Split, te u skladu sa primjenjivim odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Splita“, broj: 11/25), Razvojna agencija Split – RaST d.o.o., dana 11. travnja 2025. godine objavljuje:

**Javni natječaj za dodjelu u zakup komercijalnih prostora za ostale sadržaje
u sklopu poduzetničko potporne infrastrukture
Tehnološkog parka Split
- DRUGI KRUG -**

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- 1) Ovaj drugi krug Javnog natječaja provodi se temeljem Pravilnika o utvrđivanju kriterija i postupaka za dodjelu u zakup i korištenje poduzetničko potporne infrastrukture Tehnološkog parka Split (dalje u tekstu: Pravilnik) donesenog od strane Upravitelja poduzetničko potporne infrastrukture Tehnološkog parka Split, Razvojne agencije Split – RaST d.o.o. (u daljnjem tekstu: Upravitelj), koji je stupio na snagu dana 23. srpnja 2024. godine.
- 2) Pravilnik je objavljen na web stranici Tehnološkog parka Split www.tps.com.hr.
- 3) Postupak Javnog natječaja provodi Stručno povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za dodjelu u zakup komercijalnih prostora za ostale sadržaje u sklopu poduzetničko potporne infrastrukture Tehnološkog parka Split (dalje u tekstu: Stručno povjerenstvo), koje imenuje odgovorna osoba Upravitelja.
- 4) Odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja donosi odgovorna osoba Upravitelja nakon provedenog Javnog natječaja, na temelju prijedloga Stručnog povjerenstva.
- 5) Odgovorna osoba Upravitelja može, bez obrazloženja donijeti odluku o poništenju Javnog natječaja u cijelosti ili djelomično, sve do trenutka sklapanja ugovora o zakupu.

PREDMET JAVNOG NATJEČAJA

Članak 2.

- 1) Predmet Javnog natječaja je dodjela u zakup komercijalnih prostora za ostale sadržaje u sklopu poduzetničko potporne infrastrukture Tehnološkog parka Split (dalje u tekstu: TPS) za koje nije sklopljen Ugovor o davanju u zakup u sklopu prvog kruga, odnosno za one komercijalne prostore za koje je donesena Odluka o poništenju dijela javnog natječaja u sklopu prvog kruga.
- 2) Komercijalni prostori definirani kao „ostali sadržaji“ u sklopu TPS-a, a predmet su ovog drugog kruga Javnog natječaja su:

Trgovina jednoetažni prostor smješten na etaži 0 (prema definiciji prostornog rasporeda iz Pravilnika), uz glavni ulaz u zgradu, ukupne okvirne veličine 76 m².

Restoran jednoetažni prostor smješten na etaži 0 (prema definiciji prostornog rasporeda iz Pravilnika), uz ulazni atrij zgrade, ukupne okvirne veličine 1302 m², a koji se sastoji od prostora restoranske kuhinje (okvirne veličine 327 m²) i prostora restorana (okvirne veličine 975 m²).

Caffe bar 2. jednoetažni prostor smješten na etaži 4 (prema definiciji prostornog rasporeda iz Pravilnika), a koji se sastoji od unutarnjeg prostora (okvirne veličine 129 m²) sa pripadajućom terasom (okvirne veličine 144 m²).

U smislu izvedenog stanja, Caffe bar 2. **uređen je do stanja pune funkcionalnosti** (bez namještaja i opreme), te ga budući zakupnik mora opremiti namještajem i opremom i staviti u funkciju za rad, dok su ostali prostori (ili dijelovi prostora) trenutno u **roh-bau stanju uređenosti** te ih budući zakupnik mora urediti, opremiti namještajem i opremom i staviti u funkciju za rad. U tablici niže dan je tabelarni prikaz prostora koji su predmet ovog drugog kruga Javnog natječaja prema smještenosti unutar zgrade, stanju uređenosti, površini, obveznoj djelatnosti, početnoj cijeni zakupa i jamčevini.

U svrhu lakšeg snalaženja i vizualizacije unutar zgrade, potencijalnim zakupnicima dostupna je interaktivna web mapa zgrade sa svim potrebnim podacima o pojedinim prostorima i položaju unutar zgrade (dostupno na: tps.com.hr/postani-stanar/).

Interaktivna web mapa zgrade služi za prikaz tlocrta po etažama u svrhu informiranja zainteresiranih zakupnika. Klikom na pojedinu etažu zgrade dobiva se uvid u funkcionalne dijelove zgrade s osnovnim informacijama o prostorima koji se dodjeljuju u zakup. Klikom na ikonu u donjem desnom uglu otvara se tlocrt u punoj veličini, a za navigaciju između etaža koristi se padajući izbornik u gornjem desnom uglu.

Tablica 1. – Prikaz prostora po karakteristikama

Redni broj	Opis prostora	Uređenost	Površina (m ²)	Površina terase (m ²)	Položaj u zgradi	Djelatnost	Početna zakupnina EUR/m ² (bez PDV-a)	Jamčevina EUR (bez PDV-a)
1.	Trgovina	Roh-bau	76,89	/	Etaža 0 (prizemlje)	TRGOVINA	6	1.384,02
2.	Restoran	Roh-bau (<i>kuhinja</i>) Uređen (<i>prostor za posluživanje</i>)	326,98 975,00	/	Etaža 0 (prizemlje)	UGOSTITELJSTVO	10	33.044,55
3.	Caffe bar 2	Uređen	128,52	144,32	Etaža 4	UGOSTITELJSTVO	15	5.783,40

Terasa Caffe bara 2 nije predmet licitacije, te se izlicitirana zakupnina za isti komercijalni sadržaj uvećava za obveznu mjesečnu zakupninu za terasu u iznosu od 50 % (po EUR/m²) od izlicitirane zakupnine za prostor, pomnoženu sa m² površine terase.

Za prostor Restorana zakupnina se obračunava na način da se za površinu prostora do 500 m² zakupnina obračunava u punom iznosu, a za razliku površine iznad 500 m², zakupnina se umanjuje za 25%.

- 3) Zgrada TPS-a u cijelosti, te svi prostori koji su predmetom ovog natječaja, posjeduje energetski razred A+.

POSTUPAK PRIJAVE I LICITACIJE

Članak 3.

- 1) Pravo podnošenja prijave za sudjelovanje na ovom drugom krugu Javnog natječaja imaju sve pravne osobe sa registriranom gospodarskom djelatnošću, registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije, te fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, a državljani su Republike Hrvatske ili država članica Europske unije, te diplomatsko – konzularna predstavništva i počasni konzuli.
- 2) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako se te osobe u svojoj prijavi za sudjelovanje na javnom natječaju pozovu na to pravo, ako ispunjavaju sve uvjete iz javnog natječaja te prihvate najvišu izlicitiranu (postignutu) zakupninu. Navedene osobe ne mogu ostvariti pravo prednosti ako su zakupnici drugog prostora u TPS-u, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren zakup.

Članak 4.

- 1) Svi zainteresirani natjecatelji dužni su, radi sudjelovanja u Javnom natječaju, dostaviti pisanu prijavu.
- 2) Javni natječaj se otvara, odnosno **natjecatelji imaju pravo na podnošenje prijave od ponedjeljka, 14. travnja 2025. godine, od 08.00 sati.**
- 3) Pisana prijava s pripadajućom dokumentacijom podnosi se u zatvorenoj omotnici **do srijede, 14. svibnja 2024. godine, do 16.00 sati, neposredno u Ured uprave Tehnološkog parka Split ili preporučenom poštom na adresu Tehnološkog parka Split, 21000 Split, Dračevac 3D, s naznakom „NE OTVARATI – PRIJAVA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU ZA DODJELU U ZAKUP KOMERCIJALNIH PROSTORA ZA OSTALE SADRŽAJE U SKLOPU PODUZETNIČKO POTPORNE INFRASTRUKTURE TEHNOLOŠKOG PARKA SPLIT (PROSTOR POD REDNIM BROJEM ___)**".
- 4) Ako redni broj nije naznačen na omotnici, iz prijave treba nedvojbeno proizlaziti za koji se prostor prijava podnosi.
- 5) Pisana prijava s pripadajućom dokumentacijom mora biti uvezana u cjelinu na način da se onemogućuje naknadno vađenje ili umetanje listova¹ te mora biti numerirana. Prijave koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na prethodno opisani način, neće se razmatrati.
- 6) Pisana prijava mora sadržavati ispunjeni obrazac prijave za sudjelovanje na Javnom natječaju koji je dostupan za preuzimanje na web stranici TPS-a www.tps.com.hr, odnosno samostalnu prijavu natjecatelja u kojoj mora biti navedeno sljedeće:
 - redni broj i naziv prostora za koji se dostavlja pisana prijava,
 -
 -

¹ Svaki primjerak prijave uvezuje se u jednu neraskidivu cjelinu na način da se onemogućuje naknadno vađenje ili umetanje listova odnosno uvezivanjem u tvrdi uvez, meki uvez ili kod ostalih načina uvezivanja (termo uvez, spiralni uvez, registrator, 'fascikl' s kliznim mehanizmom) obveznom upotrebom jamstvenika koji se na poleđini prijave zaveže u čvor i preko njega se stavi naljepnica.

- ime i prezime natjecatelja, naziv obrta, prebivalište / sjedište, osobni identifikacijski broj (*za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost*) odnosno naziv pravne osobe, sjedište, osobni identifikacijski broj (*za pravne osobe*),
- e-mail adresa elektroničke pošte i kontakt broj,
- djelatnost koja će se obavljati u prostoru za koji se dostavlja pisana prijava, a koja mora biti sukladna onoj navedenoj u Javnom natječaju,
- broj računa natjecatelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, radi povrata jamčevine,
- potpis natjecatelja ili opunomoćenika natjecatelja.

Uz pisanu prijavu natjecatelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- vlastoručno potpisanu Izjavu o prihvaćanju uvjeta Javnog natječaja, na obrascu koji je dostupan za preuzimanje na web stranici TPS-a www.tps.com.hr, a koju je najpovoljniji natjecatelj dužan javnobilježnički ovjeriti prije sklapanja ugovora o zakupu,
 - presliku osobne iskaznice (*za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost*),
 - presliku ili ispis izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 30 dana od dana objave Javnog natječaja, iz kojeg mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran/ovlašten obavljati djelatnost koja će se obavljati u prostoru za koji se natječe,
 - potvrdu nadležne Porezne uprave o stanju poreznog duga natjecatelja ne stariju od 30 dana od dana objave Javnog natječaja, u izvorniku, preslici ili elektronskom zapisu,
 - izvornik ili presliku Potvrde o nepostojanju dospjelog duga natjecatelja prema Gradu Splitu, izdanu od Upravnog tijela za ekonomske poslove, ne stariju od 30 dana od dana objave Javnog natječaja (*potvrdu zatražiti osobno ili putem e-maila: tina.markulin@split.hr*),
 - dokaz o izvršenoj uplati iznosa jamčevine (iz Tablice 1.) isključivo s računa/imena natjecatelja,
 - ukoliko se natjecatelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, Potvrdu nadležnog tijela ne stariju od 3 mjeseca od dana objave Javnog natječaja, kojom se dokazuje pravo prvenstva iz Javnog natječaja odnosno status branitelja, u izvorniku ili preslici,
 - ukoliko se natjecatelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, koje ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, pored potvrde iz prethodne alineje, dokaz o srodstvu (*rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela, u izvorniku, preslici ili elektronskom zapisu*),
- 7) Podnošenjem pisane prijave na Javni natječaj smatra se da je natjecatelj suglasan da Upravitelj može prikupljati i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka Javnog natječaja, sukladno propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka.
- 8) Ako se jedna osoba (fizička ili pravna) natječe za više prostora, dužna je za svaki prostor podnijeti zasebnu pisanu prijavu u zatvorenoj omotnici, sa svim priložima koje prijava mora sadržavati.
- 9) Pisana prijava i dostavljena dokumentacija ne vraćaju se natjecatelju.

Članak 5.

- 1) Neće se razmatrati pisana prijava:
- koja je zaprimljena nakon isteka roka za podnošenje pisanih prijava za sudjelovanje na Javnom natječaju,
 - koja nije u skladu s uvjetima Javnog natječaja,
 - koja je nepotpuna odnosno koja ne sadrži dokumentaciju i podatke sukladno Javnom natječaju,
 - koja je uvjetna,
 - koja nije uvezana i numerirana na propisani način,
 - koju je podnijela osoba koja nije registrirana/ovlaštena za obavljanje oglašene djelatnosti,
 - koju je podnijela osoba koja je dužnik po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi nadležna porezna uprava, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se isti pridržavaju odobrenih rokova plaćanja,
 - koju je podnijela osoba nad kojom je otvoren postupak predstečaja, stečaja ili likvidacije,
 - koju je podnijela osoba koja ima dospjelo dugovanje prema Upravitelju ili Gradu Splitu s bilo koje osnove,
 - koju je podnijela pravna osoba čiji je osnivač, zakonski zastupnik i/ili ovlaštena osoba ujedno i osnivač, zakonski zastupnik i/ili ovlaštena osoba pravne osobe koja ima dospjelo dugovanje s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu ili pod upravljanjem Upravitelja ili Grada Splita,
 - koju je podnijela fizička osoba koja je osnivač, zakonski zastupnik i/ili ovlaštena osoba pravne osobe koja ima dospjelo dugovanje s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu ili pod upravljanjem Upravitelja ili Grada Splita,
 - koju je podnijela osoba koja je tuženik u sudskom postupku s Upraviteljem ili Gradom Splitom po osnovi korištenja ili naplate korištenja nekretnina.

Članak 6.

- 1) Natjecatelj koji sudjeluje u Javnom natječaju mora položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine (iz Tablice 1.). Iznos jamčevine (iz Tablice 1.) uplaćuje se u korist računa Upravitelja, IBAN HR5024070001100631769, model: 00, s pozivom na broj: OIB (natjecatelja), opis uplate: „Jamčevina za prostor pod rednim brojem ____“
- 2) Natjecatelju koji je u postupku Javnog natječaja utvrđen najpovoljnijim natjecateljem, uplaćena jamčevina se ne vraća, već će se ista uračunati u garantni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, osim ako isti ne dostavi drugo sredstvo osiguranja plaćanja ugovornih obveza s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja prostora, predviđeno člankom 10. ovog Javnog natječaja.
- 3) Ako najpovoljniji natjecatelj na samoj licitaciji, odnosno kasnije odustane, ili se smatra da je odustao od ponude ili od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.
- 4) Ostalim natjecateljima koji su licitali, a koji nisu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljem, uplaćena jamčevina se vraća u roku do 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg natjecatelja.

Članak 7.

- 1) O vremenu i mjestu održavanja licitacije, Upravitelj će objaviti obavijest na web stranici TPS-a www.tps.com.hr, a svi prijavljeni natjecatelji dobiti će pravovremenu obavijest elektroničkom poštom na e-mail adresu navedenu u pisanoj prijavi.

Članak 8.

- 1) Otvaranje pristiglih pisanih prijava obavlja Stručno povjerenstvo.
- 2) Otvaranje pristiglih pisanih prijava obavlja se prema redoslijedu zaprimanja prijava za svaki pojedini prostor, na način da Stručno povjerenstvo utvrđuje da li prijave udovoljavaju uvjetima objavljenim u Javnom natječaju i o tome sastavlja Zapisnik.
- 3) Postupak licitacije je javan.
- 4) Licitacija se može održati ako se na licitaciju prijavio i samo jedan natjecatelj koji ispunjava uvjete iz Javnog natječaja.
- 5) Pravo sudjelovanja u postupku licitacije ima natjecatelj koji je podnio pisanu prijavu ili opunomoćenik natjecatelja koji je dužan najkasnije do održavanja licitacije dostaviti punomoć za zastupanje ovjerenu od javnog bilježnika, ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati licitaciji.
- 6) Stručno povjerenstvo obavještava prisutne natjecatelje o uvjetima i načinu provođenja licitacije te uzima na zapisnik podatke o svim natjecateljima koji su pristupili licitaciji i utvrđuje njihov identitet. Ako Stručno povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili opunomoćenika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s licitacije.
- 7) Prije početka licitacije Stručno povjerenstvo obznanjuje za koje je prostore stigla pisana prijava osoba koje ostvaruju pravo prednosti temeljem Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, te upoznaje prisutne natjecatelje o pravu prvenstva tih osoba na sklapanje ugovora o zakupu.
- 8) Stručno povjerenstvo obavještava natjecatelje ispunjavaju li uvjete iz objavljenog Javnog natječaja za pristup licitaciji i, nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, počinje s provođenjem licitacije.
- 9) Na početku licitacije Stručno povjerenstvo najprije obavještava natjecatelje da imaju pravo povući svoju prijavu prije početka isticanja cijena, s tim da povlačenje uredne prijave nema za posljedicu zadržavanje uplaćene jamčevine.
- 10) Natjecatelji koji nisu povukli svoju prijavu prihvaćaju početnu cijenu zakupnine po m² i obvezni su sudjelovati u postupku isticanja cijena.
- 11) Stručno povjerenstvo provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno, jedan po jedan, prema redoslijedu zaprimanja pisanih prijava, iznose u zapisnik svoje ponude, s tim da početna isključna ponuda zakupnine po m² ne može biti niža od početnog iznosa zakupnine objavljenog u Javnom natječaju, a u svakom sljedećem isključnom krugu ponuda zakupnine se mora podignuti za najmanje 0,1 EUR/m². Isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta uzastopno.
- 12) Stručno povjerenstvo u svakom sljedećem isključnom krugu pita prisutne natjecatelje nudi li netko veću ponudu zakupnine. Licitacija se zaključuje nakon što se natjecatelji izjasne da je njihova ponuda konačna.
- 13) Nakon zaprimanja najpovoljnije ponude zakupnine, Stručno povjerenstvo poziva osobe koje ostvaruju pravo prednosti temeljem Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i

članovima njihovih obitelji da se prijave ukoliko su zainteresirane za zakup prostora po najvišoj izlicitiranoj zakupnini.

- 14) Ako u postupku licitacije sudjeluje više osoba koje ostvaruju pravo prednosti temeljem Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način određen zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.
- 15) Ako se ni na taj ne može utvrditi red prvenstva, osobe koje ostvaruju red prvenstva moraju između sebe nastaviti licitaciju.
- 16) Ako se nakon poziva Stručnog povjerenstva ne javi osoba koja ostvaruje pravo prvenstva temeljem Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, Stručno povjerenstvo proglašava najpovoljnijeg natjecatelja koji je ponudio najvišu zakupninu po m², kao budućeg zakupnika prostora.
- 17) Ako tijekom licitacije natjecatelji narušavaju red i disciplinu (šeću, izlaze iz prostorije gdje se licitacija provodi, ometaju drugog natjecatelja ili sl.), Stručno povjerenstvo može donijeti odluku o isključenju osobe koja narušava red iz daljnjeg postupka licitacije.
- 18) Postupak licitacije može se službeno snimati od strane Upravitelja audio i/ili vizualnom opremom.
- 19) O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik.
- 20) Zapisnik o provođenju postupka licitacije potpisuju članovi Stručnog povjerenstva i prisutni natjecatelji koji su ostvarili uvjete iz objavljenog Javnog natječaja.
- 21) Ukoliko natjecatelj koji je pristupio licitaciji napusti postupak provođenja licitacije ili odbije potpisati zapisnik, Stručno povjerenstvo će to utvrditi službenom bilješkom u zapisniku.
- 22) Zapisnik o provedenoj licitaciji objavit će se na internet stranici TPS-a www.tps.com.hr.
- 23) Odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja donosi odgovorna osoba Upravitelja, na temelju prijedloga Povjerenstva.

Članak 9.

- 1) Ako najpovoljniji natjecatelj odustane ili se smatra da je odustao od ponude ili sklapanja ugovora o zakupu sukladno odredbama Pravilnika i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Splita“, broj: 11/25), sklapanje ugovora o zakupu ponudit će se prvom sljedećem natjecatelju koji je ponudio najvišu zakupninu po m², uz rok od 5 dana od dana primitka pisanog poziva za očitovanje o prihvatu ponude za sklapanje ugovora o zakupu, i to po najvišoj izlicitiranoj (postignutoj) zakupnini. Sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja ili bilo kojeg od sljedećih natjecatelja se neće pozvati ukoliko je njegov osnivač, zakonski zastupnik i/ili ovlaštena osoba ujedno i osnivač, zakonski zastupnik i/ili ovlaštena osoba natjecatelja koji je prethodno odustao ili se smatra da je odustao.

Članak 10.

- 1) Radi osiguranja plaćanja ugovornih obveza s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja prostora, najpovoljniji natjecatelj je, prije sklapanja ugovora o zakupu, dužan:
 - uplatiti razliku od uplaćene jamčevine, do visine 5 izlicitiranih zakupnina uvećanih za iznos poreza na dodanu vrijednost, koji ostaje Upravitelju kao garantni polog do isteka ugovora o zakupu, na račun Upravitelja, IBAN HR5024070001100631769, model: 00, s pozivom na broj: OIB (natjecatelja), sa svrhom uplate: „Garantni polog za prostor _____ u sklopu TPS“.

ili

 - dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine uvećane za iznos pripadajućeg poreza na dodanu vrijednost, izdanu u korist Upravitelja, plativu na „prvi poziv“ i „bez prigovora“, s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu, uz dodatni respiro rok od 3 mjeseca.
- 2) Najpovoljniji natjecatelj može dostaviti bankarsku garanciju koja vrijedi godinu dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijem natjecatelju, uz dodatni respiro rok od 3 mjeseca, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.
- 3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, najpovoljnijem natjecatelju može se, na njegov pisani zahtjev, odobriti da bankarsku garanciju dostavi u roku od 15 dana od dana potvrde (solemnizacije) ugovora o zakupu po javnom bilježniku. Primopredaja poslovnog prostora izvršit će se nakon dostave sredstva osiguranja plaćanja. Ako zakupnik sredstvo osiguranja plaćanja ne dostavi u ostavljenom roku, Upravitelj će otkazati ugovor o zakupu.
- 4) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka najpovoljnijem natjecatelju može se, na njegov pisani zahtjev, odobriti da umjesto sredstava osiguranja predviđenih stavkom 1. ovog članka dostavi zadužnicu na iznos od 5 (pet) mjesečnih zakupnina uvećanih za PDV, potpisanu po Zakupniku kao glavnom dužniku i potvrđenu (solemniziranu) po javnom bilježniku u skladu s odredbama važećeg Ovršnog zakona.
- 5) Ako najpovoljniji natjecatelj dostavi bankarsku garanciju ili zadužnicu, Upravitelj će mu vratiti uplaćenu jamčevinu.
- 6) Najpovoljniji natjecatelj je dužan u roku od 15 dana od dana pisanog poziva Upravitelja uplatiti razliku na ime garantnog pologa ili u istom roku dostaviti bankarsku garanciju, te je dužan u roku od 8 dana od dana pisanog poziva Upravitelja pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika. U protivnom, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti. U tom slučaju, sklapanje ugovora o zakupu ponudit će se prvom sljedećem natjecatelju koji je ponudio najvišu zakupninu po m², uz rok od 5 dana od dana pisanog poziva za očitovanje o prihvatu ponude za sklapanje ugovora o zakupu. Ako se natjecatelj u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatu ponude za sklapanje ugovora o zakupu, smatrat će se da istu ne prihvaća te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.
- 7) Natjecateljima će se poziv uputiti preporučenom poštom ili elektroničkom poštom na e-mail adresu navedenu u pisanoj prijavi. Ukoliko se poziv upućuje elektroničkom poštom na e-mail adresu

navedenu u pisanoj prijavi, kao dan primitka smatra se dan kada je elektronička pošta upućena. Rokovi se mogu produžiti samo iznimno, zbog opravdanog razloga.

SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU

Članak 11.

- 1) Prostor se u zakup dodjeljuje u viđenom stanju.
- 2) Potpisom ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će, koliko je to potrebno, prostor urediti o vlastitom trošku, kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.
- 3) Potpisom ugovora o zakupu, zakupnik se odriče prava potraživanja troškova investicijskog i tekućeg održavanja prostora te naknade za uložena sredstva u prostor od Upravitelja ili Grada Splita (kao stvarnog vlasnika zgrade) s bilo koje osnove.
- 4) Zgrada TPS-a je jedinstvena uporabna cjelina i za nju su kroz postupak izgradnje i opremanja ishođene građevinska dozvola, rješenje o izmjeni građevinske dozvole, te je po provedenom tehničkom pregledu ishođena i uporabna dozvola. Navedenim dokumentima odnosno projektnom dokumentacijom koja je njihov sastavni dio definirani su prostori koji su projektirani i izvedeni do roh-bau stupnja dovršenosti i za uređenje, odnosno dovršetak kojih je potrebno izraditi posebne glavne projekte te po dovršetku njihove izgradnje sukladno stavku 3. članka 114. ZOG-a provesti posebni/e tehnički/e pregled/e i ishoditi uporabna dozvola.
- 5) Zakupnik je dužan o svom trošku izraditi svu eventualno potrebnu projektno-tehničku dokumentaciju te ishoditi svu eventualno potrebnu dokumentaciju od nadležnih javno-pravnih tijela radi provođenja potrebnih radova, privođenja prostora namjeni i njegova stavljanja u funkciju te obavljanja djelatnosti.
- 6) Upravitelj, niti Grad Split (kao stvarni vlasnik) nisu odgovorni za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima za prijavljene djelatnosti zakupnika, ni za druga uvjerenja ili dozvole, ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishođenje istih.
- 7) Zakupnici prostora „Restoran“ i prostora „Trgovina“ obvezni su izvršiti ulaganja u roh-bau dijelove prostora isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Upravitelja i sukladno stavku 4. ovog članka. Ako zakupnik bez suglasnosti Upravitelja odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši ulaganja ili tijekom ulaganja nastavi s izvođenjem radova, Upravitelj ima pravo otkazati ugovor o zakupu.
- 8) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Upravitelja činiti preinake prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled prostora. Ako zakupnik bez suglasnosti Upravitelja odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Upravitelj ima pravo otkazati ugovor o zakupu.
- 9) Potpisom ugovora o zakupu, zakupnik preuzima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane Upravitelju, Gradu Splitu (kao stvarnom vlasniku zgrade) ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova, neovisno o pristanku Upravitelja.

Članak 12.

- 1) Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove potvrde (solemnizacije) od strane javnog bilježnika. Svi troškovi potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu padaju na teret zakupnika.
- 2) Ugovor o zakupu za prostor „Caffe bar 2“ sklapa se na određeno vrijeme na rok od 5 godina.
- 3) Ugovor o zakupu za prostor „Restoran“ i „Trgovina“ sklapaju se na određeno vrijeme na rok od 10 godina.
- 4) Radi obavljanja pripremnih radova potrebnih za stavljanje prostora „Caffe bar 2“ u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti, zakupnik će se prvi mjesec od dana potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu osloboditi plaćanja ugovorene zakupnine. Zakupnik je dužan u roku od 3 mjeseca od dana primopredaje navedenih prostora isti staviti u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti. U protivnom, ugovor o zakupu se može otkazati.
- 5) Radi obavljanja pripremnih radova potrebnih za stavljanje prostora „Restoran“ i prostora „Trgovina“ u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti, zakupnik će se prvih 6 mjeseci od dana potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu osloboditi plaćanja ugovorene zakupnine. Zakupnik je dužan u roku od 12 mjeseci od dana primopredaje navedenih prostora isti staviti u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti. U protivnom, Upravitelj ima pravo otkazati ugovor o zakupu.
- 6) Prilikom stavljanja prostora u funkciju, zakupnik je obavezan, namjestiti, urediti i opremiti prostor vodeći računa o vizualnom identitetu i brendu TPS-a, te za te potrebe ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Upravitelja na sve zahvate i/ili opremu i namještaj koji će obuhvaćati vidljivi dio poslovanja zakupnika. U protivnom, Upravitelj ima pravo otkazati ugovor o zakupu.
- 7) Zakupnik može prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu te isključivo za obavljanje ugovorene djelatnosti.
- 8) Ugovorom o zakupu ugovorit će se da je zakupnik obavezan za cijelo vrijeme trajanja zakupa ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja kojom će se osigurati prostor od požara i osnovnih opasnosti (požar, eksplozija, udar groma, oluja, tuča i dr.), uz dopunske opasnosti od poplave i izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, koja policu mora biti vinkulirana u korist Upravitelja, te policu osiguranja izvanugovorne (opće) odgovornosti za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u prostoru zakupnik mogao prouzročiti trećim osobama, uključujući i vlastite zaposlenike, a kojom policom se pokriva sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja ili stvari trećih osoba i zaposlenika. Ugovorom o zakupu zakupnik će se obvezati da u roku od najkasnije 60 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu dostavi Upravitelju dokaz o zaključenim policama osiguranja.
- 9) Ugovorom o zakupu regulirat će se načini komunikacije i dostava pismena zakupniku na način da će se valjanom smatrati i dostava putem elektroničke pošte na adresu dostavljenu u pisanoj prijavi. Ako pismena sadrže rok, isti počinje teći danom dostave elektroničke pošte. Nadalje, ugovorom o zakupu regulirat će se da se u slučaju nemogućnosti uredne dostave pisane opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, o kojoj zakupnik nije obavijestio Upravitelja, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismena od Upravitelja, dostava smatra izvršenom danom predaje preporučene pošiljke dostavljaču, bez obzira je li pošta dostavljač bio u mogućnosti uručiti zakupniku pisanu opomenu odnosno otkaz.

- 10) Sa zakupnikom koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora zaključenog na temelju javnog natječaja, može se produžiti zakup prostora, odnosno zaključiti novi ugovor o zakupu prostora, uz uvjet ispunjenja minimalnih uvjeta prihvatljivosti zakupnika u trenutku zaključenja novog ugovora.
- 11) Upravitelj može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže 10 godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže 10 godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.
- 12) Neovisno o razlogu otkaza ugovora o zakupu, otkazni rok je 30 dana, a počinje teći od dana dostave pisanog otkaza. Za vrijeme trajanja otkaznog roka ugovorne strane imaju sva prava i obveze na način kako je to utvrđeno ugovorom o zakupu.

Članak 13.

- 1) Osim zakupnine, zakupnik je dužan plaćati troškove tekućeg održavanja prostora (redovno održavanje, manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koja su prouzročena krivnjom zakupnika, drugi troškovi manjih preinaka i sl.).
- 2) Zakupnik snosi troškove koji proizlaze iz korištenja prostora (struja, voda, telefon, komunalna naknada, vodna naknada i dr.), a čiji će način plaćanja biti jasno definiran odredbama ugovora o zakupu.
- 3) Za cijelo vrijeme trajanja zakupa i obavljanja gospodarske djelatnosti u zakupljenom prostoru u sklopu TPS-a, zakupnik je dužan se pridržavati Pravila o kućnom redu Tehnološkog parka Split, Odluke o radnom vremenu Tehnološkog parka Split, Uvjeta korištenja prostora u Tehnološkom parku Split te svih drugih primjenjivih akata donesenih od strane Upravitelja, a kojima se izravno ili neizravno uređuje obavljanje gospodarske djelatnosti i korištenje prostora u sklopu TPS-a. U protivnom, Upravitelj ima pravo otkazati ugovor o zakupu.
- 4) Upravitelj zadržava pravo da visinu ugovorene zakupnine za prostor usklađuje na godišnjoj razini korištenjem Indeksa potrošačkih cijena (u daljnjem tekstu: CPI), za cijelo razdoblje trajanja ugovora o zakupu, ukoliko CPI na godišnjoj razini bude veći od + 3%. Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine. Promjena visine zakupnine utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza objave CPI za prethodnu kalendarsku godinu.

Članak 14.

- 1) Zakupnik nema pravo prostor ili dio prostora dati u podzakup odnosno na korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po bilo kojoj pravnoj osnovi (ugovorom o poslovno – tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju i sl.), bez pisane suglasnosti Upravitelja. U protivnom, ugovor o zakupu smatrat će se raskinutim po sili zakona sukladno članku 19. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24).

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 15.

- 1) Tijekom trajanja natječaja, počevši od dana objave, svi zainteresirani natjecatelji mogu poslati upit na e-mail adresu: tps@agencija-rast.hr. Odgovori na pitanja biti će odgovoreni u razumnom roku putem modula *Pitanja i odgovori*, koji će se objavljivati u skladu s intenzitetom upita.
- 2) Upravitelj predviđa i mogućnost fizičkog obilaska prostora koji su predmetom zakupa te je nužna prethodna najava putem e-mail adrese navedene u stavku 1. ovog članka.
- 3) Za uređenje ostalih uvjeta i odnosa koji nisu sadržani u ovom Javnom natječaju primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Splita“, broj: 11/25) te Pravilnika koji se nalazi u prilogu ovog Javnog natječaja.

**STRUČNO POVJERENSTVO ZA PROVEDBU JAVNOG NATJEČAJA ZA DODJELU U ZAKUP
KOMERCIJALNIH PROSTORA ZA OSTALE SADRŽAJE**

TEHNOLOŠKI PARK SPLIT