



Broj: 1139/26
Dubrovnik, 19. svibnja 2026.

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 125/11., 64/15., 112/18., 123/24.), Sveučilište u Dubrovniku, Branitelja Dubrovnika 41, 20000 Dubrovnik, raspisuje

JAVNI NATJEČAJ
za davanje u zakup poslovnoga prostora

1. Predmet natječaja je zakup poslovnoga prostora u prizemlju zgrade u vlasništvu Sveučilišta u Dubrovniku na adresi Branitelja Dubrovnika 41, Dubrovnik, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 154/2 k.o. Dubrovnik (stara izmjera) odnosno označene kao kat. čest. 2595/3 k.o. Dubrovnik (nova izmjera), koji se nalazi lijevo od glavnog ulaza u zgradu, a sastoji se od dvije prostorije i to: središnjeg prostora sa šankom, prostorom za sjedanje i separeom površine 73,4 m², i skladišnog prostora površine 17 m², sveukupno: 90,4 m².
2. Poslovni prostor opremljen je za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Oprema je u vlasništvu Sveučilišta, a zakupniku će se dati na uporabu bez naknade uz obvezu redovitog održavanja i nadoknade štete u slučaju oštećenja ili uništenja. Popis i stanje opreme zapisnički će se utvrditi prije početka zakupa odnosno preuzimanja prostora. Poslovni prostor opremljen je priključkom za električnu energiju. Zakupnik ima pravo koristiti zajednički sanitarni čvor.
3. Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme do 25 mjeseci, počevši najranije od 1. srpnja 2026., s otkaznim rokom od 30 dana.
4. Poslovni prostor daje se u zakup za obavljanje ugostiteljske djelatnosti caffè bara, to jest djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića.
Budući da je poslovni prostor u zgradi u kojoj se obavlja visokoobrazovna djelatnost, u svim prostorima pa tako i u predmetnom poslovnom prostoru (caffè baru) nije dozvoljeno pušenje, ni točenje alkoholnih pića (osim piva).
Obvezno radno vrijeme caffè bara radnim danom (ponedjeljak-petak) je od 7,30 do 14,30 sati, a radno vrijeme može biti do 20,00 sati. Caffè bar može raditi izvan radnog vremena ili tijekom vikenda, uz prethodno pisano odobrenje Uprave Sveučilišta ili ako se u to vrijeme u toj sveučilišnoj zgradi organizira nastava, predavanja, seminari, javne tribine, konferencije, okrugli stolovi, prezentacije i slično.
5. Zakupnik je dužan poslovni prostor urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, uz poštivanje odgovarajućih pozitivnih propisa. Zakupnik je dužan održavati i čistiti predmetni poslovni prostor o svom trošku. Izabrani zakupnik preuzima obvezu ishoditi sve potrebne dozvole za rad i suglasnosti nadležnih tijela.
6. Zakupnik ne može obavljati preinake poslovnoga prostora bez prethodne pisane suglasnosti Sveučilišta, a ako suglasnost dobije zakupnik se obvezuje: sam snositi troškove preinaka, odreći se bilo kakvih namirenja tih troškova od Sveučilišta i preuzeti obvezu nadoknade štete koju tim preinakama prouzroči zakupodavcu ili trećim osobama. Uložena sredstva, to jest vrijednost odobrenih radova koje zakupnik izvede u poslovnom prostoru, a koji ostaju trajno ugrađeni u poslovnom prostoru, kao i uložena sredstva u prostor i opremu nakon isteka roka zakupa, ne vraćaju se zakupniku.

Zakupljeni poslovni prostor zakupnik ne može dati u podzakup, niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj osnovi poslovni prostor dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (primjerice ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji ili slično).

7. Zakupnik je dužan u svojoj ponudi navesti djelatnost/djelatnosti koju će obavljati u poslovnom prostoru.
8. Početni iznos (minimalna cijena) mjesečne zakupnine je 400,00 EUR (slovima: četiri stotine eura). PDV nije uključen u mjesečni iznos zakupnine.
Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed, i to najkasnije do desetog dana u mjesecu. U početnom iznosu mjesečne zakupnine uključeni su režijski troškovi, i to troškovi električne energije, vode, grijanja i hlađenja.
U početnom iznosu mjesečne zakupnine nisu uključeni drugi režijski troškovi niti troškovi odvoza smeća, čišćenja, redovitog (tekućeg) održavanja i uređenja prostora koji su isključiva obveza zakupnika.
9. Početkom svake kalendarske godine iznos ugovorene mjesečne zakupnine usklađuje se s prosječnom godišnjom stopom inflacije za prethodnu kalendarsku godinu, prema službenim podacima koje objavljuje Državni zavod za statistiku, uvećanom za dodatnih 1%.
10. Poslovni prostor daje se u zakup „u viđenom stanju“ što isključuje naknadne prigovore zakupnika na materijalne i pravne nedostatke. Prije podnošenja ponude preporuča se napraviti izvid prostora.
11. Pravo sudjelovanja na javnom natječaju imaju pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj kao i fizičke osobe koje su državljani Republike Hrvatske, koje ispunjavaju propisane uvjete javnog natječaja i koje su registrirane za obavljanje djelatnosti za čije obavljanje se poslovni prostor daje u zakup. Ponuditelj može podnijeti samo jednu ponudu.
Na natječaju ne može sudjelovati fizička ili pravna osoba koja ima evidentirana dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima evidenciju vodi Porezna uprava.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine (arg. ex. članak 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora).

12. Ponuda za sudjelovanje u natječaju mora biti potpisana i mora sadržavati:
 - naziv obrta, ime i prezime vlasnika obrta, OIB, MB obrta (ako je natjecatelj fizička osoba – obrtnik),
 - naziv, sjedište i poslovna adresa, OIB, MB pravne osobe, ime i prezime te OIB osoba ovlaštenih za zastupanje pravne osobe (ako je natjecatelj pravna osoba),
 - broj poslovnog računa/IBAN,
 - kontakt osoba ponuditelja,
 - adresa za dostavu pošte, adresa za dostavu e-pošte, broj telefona, broj faksa
 - navod o prethodnom iskustvu u obavljanju ugostiteljske djelatnosti te kratak opis djelatnosti i načina na koji ih želi obavljati (vrste usluga, radno vrijeme, broj zaposlenih i sl.) u poslovnom prostoru koji je predmet natječaja
 - cijene osnovnih artikala i to: kave, čajeva, sokova, sokova, peciva i sendviča;
 - kratak opis djelatnosti i načina na koji ih želi obavljati (vrste usluga, radno vrijeme, broj zaposlenih i sl.) te ukupni asortiman ponude artikala (bez obveze navođenja cijena),
 - jasno navedenu visinu ponuđene mjesečne zakupnine (brojkama i slovima)
 - Presliku važeće osobne iskaznice, ako je natjecatelj fizička osoba (obrnik), odnosno presliku važeće osobne iskaznice osoba ovlaštenih za zastupanje, ako je natjecatelj pravna osoba.

- Izvornik ili ovjerenu presliku obrtnice ili Izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 6 mjeseci računajući od objave javnog natječaja. Ako je natjecatelj fizička osoba – obrtnik, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za utvrđenu djelatnost poslovnog prostora za koji je podnio ponudu.
 - Izvornik ili ovjerenu presliku rješenja nadležnog trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, ako je natjecatelj pravna osoba – trgovačko društvo, ustanova, zadruga i druge osobe za koje je upis propisan zakonom kojim se uređuje osnivanje, ustroj i vođenje sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 6 mjeseci računajući od objave javnog natječaja, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za utvrđenu djelatnost poslovnog prostora za koji je podnio prijavu, kao i ime i prezime, OIB zakonskog zastupnika pravne osobe.
 - Presliku Obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u izdanu od Državnog zavoda za statistiku sukladno odluci kojom se propisuje nacionalna klasifikacija djelatnosti, ako je natjecatelj pravna osoba.
 - Potvrdu Porezne uprave o stanju duga, koja ne smije biti starija od 6 mjeseci računajući od objave javnog natječaja, iz koje mora biti vidljivo da natjecatelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima evidenciju vodi Porezna uprava, odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje.
13. Pravo na zakup ima ponuditelj koji ispunjava uvjete natječaja i koji ponudi najviši iznos mjesečne zakupnine.
 14. Najbolji ponuditelj dužan je Sveučilištu u Dubrovniku, nakon primitka obavijesti o prihvaćanju ponude, a do dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, dostaviti jamstvo za uredno ispunjenje ugovora o zakupu poslovnog prostora (za slučaj povrede ugovornih obveza), u obliku bjanko zadužnice, sukladno važećem Pravilniku o obliku i sadržaju bjanko zadužnice, na iznos do 10.000,00 EUR kao instrument osiguranja plaćanja eventualno neplaćenih iznosa zakupnine. Ponuditelj može, na ime traženoga jamstva, umjesto bjanko zadužnice, dati novčani polog u traženom iznosu.
 15. Ponude u pisanom obliku, na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu, s dokazima o ispunjavanju uvjeta dostavljaju se u zatvorenim omotnicama neposredno na urudžbeni zapisnik ili preporučenom poštom na adresu: Sveučilište u Dubrovniku, Branitelja Dubrovnika 41, 20000 Dubrovnik s naznakom: „Ponuda za zakup poslovnog prostora caffè bara – ne otvarati“.
 16. Na omotnici mora biti naznačeno ime/naziv i adresa ponuditelja. Kao dan predaje smatra se dan primitka ponude na Sveučilištu u Dubrovniku. Ponude poslane poštom prije posljednjeg dana određenog za predaju a koje će biti primljene na Sveučilištu nakon isteka roka za podnošenje ponuda smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje, nego će biti vraćene ponuditelju.
Ponuditelj samostalno određuje način dostave ponude i sam snosi rizik eventualnog gubitka, odnosno nepravovremene dostave ponude.
 17. Rok za dostavu pisanih ponuda je petnaest (15) dana od objave javnog natječaja.
 18. Zakupnik tijekom trajanja zakupa uvijek mora imati u ponudi kavu, čajeve, sokove, peciva i sendviče. Kod vrednovanja ponuda 70% ukupne ocjene činit će cijene osnovnih artikala, a 30% ukupni sadržaj ponude artikala.
 19. Cjenik usluga zakupnik je dužan usuglasiti sa Sveučilištem, kao i svaku izmjenu i dopunu.
 20. Natječaj će biti objavljen u internetskim stranicama Sveučilište u Dubrovniku (www.unidu.hr).

21. Otvaranje ponuda neće biti javno. Ako pristignu dvije ili više ponuda koje uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ispunjavaju i isti ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, odabrat će se ponuda koja je zaprimljena ranije.
Sveučilište u Dubrovniku isključit će iz postupka ponuditelja nad kojim je otvoren stečajni postupak, ako je nesposoban za plaćanje ili prezadužen, ili je u postupku likvidacije, ako njegovom imovinom upravlja stečajni upravitelj ili sud, ako je u nagodbi s vjerovnicima, ako je obustavio aktivnosti ili je u bilo kakvoj istovrsnoj situaciji koja proizlazi iz sličnog postupka prema zakonima i propisima RH.
U slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrat će se sljedeći ponuditelj, koji je ponudio višu cijenu od ostalih, ako u roku od sedam dana po primitku obavijesti Sveučilištu dostavi očitovanje da pristaje na ugovornu cijenu zakupa koju je ponudio najbolji ponuditelj. Ako drugi najbolji ponuditelj ne prihvati cijenu najboljeg ponuditelja, zatražit će se očitovanje trećeg ponuditelja prema redoslijedu visine ponuda i tako redom.
22. Nepotpune i nepravovremene ponude neće se razmatrati. O ishodu javnog natječaja sudionici će biti obaviješteni u roku od petnaest (15) dana od proteka roka za predaju ponuda.
23. S najpovoljnijim ponuditeljem sklapa se ugovor o zakupu u obliku ovršnog javnobilježničkog akta. Troškove potvrde (solemnizacije) ugovora o zakupu snosi zakupnik.
24. Sveučilište zadržava pravo neprihvatanja nijedne ponude i pravo poništenja ovoga natječaja u bilo koje vrijeme, bez obveze obrazloženja razloga i bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima.
Podnošenjem ponude u predmetnom postupku ponuditelji potvrđuju razumijevanje i prihvatanje svih navedenih uvjeta zakupa i pristaju na obradu traženih osobnih podataka u svrhu provedbe ovoga postupka i ispunjenja obveza iz sklopljenog ugovora o zakupu.

Kontakt informacije: Sve informacije o natječaju mogu se dobiti na Sveučilištu u Dubrovniku, Branitelja Dubrovnika 41, 20000 Dubrovnik, radnim danom od 9 do 12 sati ili na telefon broj: 446-081, ili putem e-mail adrese: pravna@unidu.hr.

Poslovni prostor može se pogledati uz prethodnu najavu i dogovor, radnim danom od 10 do 12 sati.

