



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

**Gradonačelnik**

KLASA:601-01/23-01/13

URBROJ:2117-1-01-23-03

Dubrovnik, 21. lipnja 2023.g.

Temeljem članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13- pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i članka 48. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 2/21) gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

**ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se Prijedlog zaključka kojim se daje prethodna suglasnost na sklapanje Ugovora o zakupu između društva DB-KANTUN d.o.o. i ustanove Dječiji vrtići Dubrovnik i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Izvjestitelj u ovome predmetu bit će Dživo Brčić pročelnik Upravni odjel za obrazovanje, šport, socijalnu skrb i civilno društvo Grada Dubrovnika.



Gradonačelnik

Mato Franković

**DOSTAVITI:**

1. Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, ovdje.
2. Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima, ovdje.
3. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje.
4. Pismohrana.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za obrazovanje, šport, socijalnu skrb i civilno društvo  
KLASA:601-01/23-01/13  
UR.BROJ:2117-1-05-23-02  
Dubrovnik, 21. lipnja 2023.

**GRADONAČELNIK**  
**-ovdje-**

**PREDMET:** Utvrđuje se Prijedlog zaključka kojim se daje prethodna suglasnost na sklapanje Ugovora o zakupu

Redoviti programi predškolskog odgoja u obliku cjelodnevnih i skraćenih jasličkih i vrtičkih programa odgoja i obrazovanja ostvaruju se u Gradu Dubrovniku u javnoj ustanovi Dječji vrtić Dubrovnik i u javnoj ustanovi Dječji vrtić Pčelica kao glavnim nositeljima programa predškolskog odgoja i u tri privatna vrtića čiji su osnivači fizičke osobe.

U predškolske ustanove Grada Dubrovnika upisano je preko 1750 djece predškolskog uzrasta, a privatne vrtiće pohađa još oko 120 djece.

Nažalost postojeći kapaciteti predškolskih ustanova Grada Dubrovnika ne mogu zadovoljiti potrebe građana za smještajem djece u dječje vrtiće te nastaju duge liste čekanja za upis djece u dječje vrtiće i jaslice. U ovoj pedagoškoj godini preko 130 djece predškolskog uzrasta čekalo je na slobodno mjesto u Dječjim vrtićima Dubrovnik i Dječjem vrtiću Pčelica.

Sukladno podacima o provedenim upisima za školsku godinu 2023./2024. Dječji vrtići Dubrovnik zaprimili su 326 zahtjeva, a imaju slobodno 219 mjesta, a u Dječji vrtić Pčelica pristigla su 142 zahtjeva na 114 slobodnih mjesta. Situacija izgleda još dramatičnije kad se uzme u obzir da se predškolske ustanove Grada Dubrovnika u odnosu na broj djece u jaslicama ne pridržavaju u potpunosti određaba pedagoškog standarda te da na broj djece u skupinama utječe i veliki broj prijavljene djece s teškoćama u razvoju.

Dječiji vrtići Dubrovnik i Grad Dubrovnik kao osnivač i nositelj organizacije predškolskog odgoja i obrazovanja na svom području nastoje osigurati dodatne kapacitete za smještaj djece predškolskog uzrasta. U tu svrhu započeti su pregovori s tvrtkom DB – KANTUN o zakupu zgrade poslovnog prostora – Gospodarskog centra za potrebe otvaranja vrtića.

Rezultat pregovora je Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi u Solitudu u Dubrovniku, u prizemlju građevine izgrađene na kat.čest. 452/1 k.o. Dubrovnik upisane u zk.ul.277 k.o. DUBROVNIK NOVA koji se nalazi u prilogu ovog zaključka. Ovim Ugovorom tvrtka DB-KANTUN daje Dječjim vrtićima Dubrovnik u zakup predmetnu nekretninu na rok od 10 godina, uz uvjet da zakupodavac – DB-KANTUN izvrši preinake u poslovnom prostoru, koje preinake uključuju izvođenje potrebnih radova u svrhu preuređenja prostora u sobe dnevnog boravka djece, za potrebe dječjih jaslica, s pratećim prostorima (sanitarni čvor, čajna kuhinja), sve u postojećim gabaritima. Preinake uključuju uređenje terasa i vanjskog igrališta uz istočno pročelje. Sve preinake moraju biti u skladu sa projektnom dokumentacijom koju će dostaviti zakupodavcu, a nadzor će vršiti Grad Dubrovnik.

Slijedom prethodno navedenog predlaže se Gradonačelniku Grada Dubrovnika donijeti sljedeći

### ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog zaključka kojim se daje prethodna suglasnost na sklapanje Ugovora o zakupu između društva DB-KANTUN d.o.o. i ustanove Dječiji vrtići Dubrovnik i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Izvjestitelj u ovome predmetu bit će Dživo Brčić pročelnik Upravni odjel za obrazovanje, šport, socijalnu skrb i civilno društvo Grada Dubrovnika.



DOSTAVITI: 1. Naslovu, ovdje  
2. Evidencija, ovdje

## **Gradsko vijeće**

KLASA:  
URBROJ:  
Dubrovnik, 2023.

Na temelju članka 39. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 2/21), članka 55. Statuta Dječjih vrtića Dubrovnik, Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na ---- sjednici, održanoj ----- donijelo je

### **ZAKLJUČAK**

1. Daje se prethodna suglasnost na sklapanje Ugovora o zakupu između društva DB KANTUN d.o.o. i ustanove Dječji vrtići Dubrovnik uz uvjet da nadzor nad preinakama prostora koji će izvršiti zakupodavac vrši Grad Dubrovnik.
2. Tekst Ugovora iz točke 1. ovog Zaključka prilaže se ovom Zaključku i čini njegov sastavni dio.
3. Ovlašćuje se ravnateljica Dječji vrtića Dubrovnik Franica Lasić potpisati Ugovor iz točke 1. ovog Zaključka.
4. Za pripremu i realizaciju obveza iz točke 1. ovoga Zaključka zadužuje se Upravni odjel za obrazovanje, šport, socijalnu skrb i civilno društvo Grada Dubrovnika i Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika.

### **Obrazloženje**

Redoviti programi predškolskog odgoja u obliku cjelodnevnih i skraćenih jasljičkih i vrtićkih programa odgoja i obrazovanja ostvaruju se u Gradu Dubrovniku u javnoj ustanovi Dječji vrtići Dubrovnik i u javnoj ustanovi Dječji vrtić Pčelica kao glavnim nositeljima programa predškolskog odgoja i u tri privatna vrtića čiji su osnivači fizičke osobe.

U predškolske ustanove Grada Dubrovnika upisano je preko 1750 djece predškolskog uzrasta, a privatne vrtiće pohađa još oko 120 djece.

Nažalost postojeći kapaciteti predškolskih ustanova Grada Dubrovnika ne mogu zadovoljiti potrebe građana za smještajem djece u dječje vrtiće te nastaju duge liste čekanja za upis djece u dječje vrtiće i jaslice. U ovoj pedagoškoj godini preko 130 djece predškolskog uzrasta čekalo je na slobodno mjesto u Dječjim vrtićima Dubrovnik i Dječjem vrtiću Pčelica.

Sukladno podacima o provedenim upisima za školsku godinu 2023./2024. Dječji vrtići Dubrovnik zaprimili su 326 zahtjeva, a imaju slobodno 219 mjesta, a u Dječji vrtić Pčelica pristigla su 142 zahtjeva na 114 slobodnih mjesta. Situacija izgleda još dramatičnija kad uzme u obzir da se predškolske ustanove Grada Dubrovnika u odnosu na broj djece u jaslicama ne pridržavaju u potpunosti odredaba pedagoškog standarda te da na broj djece u skupinama utječe i veliki broj prijavljene djece s teškoćama u razvoju.

Dječji vrtići Dubrovnik i Grad Dubrovnik kao osnivač i nositelj organizacije predškolskog odgoja i obrazovanja na svom području nastoje osigurati dodatne kapacitete za smještaj djece



Rezultat pregovora je Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi u Solitudu u Dubrovniku, u prizemlju građevine izgrađene na kat.čest.452/1 k.o. Dubrovnik upisane u zk.ul.277 k.o. DUBROVNIK NOVA koji se nalazi u prilogu ovog zaključka.

Slijedom navedenoga riješeno je kao u izreci ovog zaključka.

Predsjednik Gradskog vijeća  
mr. sc. Marko Potrebica

**DOSTAVITI:**

1. Gradonačelnik, ovdje.
2. Dječji vrtići Dubrovnik, Iva Vojnovića 34, Dubrovnik.
3. Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima, ovdje.
4. Upravni odjel za obrazovanje, šport, socijalnu skrb i civilno društvo, ovdje.
5. Pismohrana.

**DB-KANTUN d.o.o.**, Lukše Beritića 27, Dubrovnik, OIB:16278459495,  
kojeg zastupa direktor Ivo Brbora (u daljnjem tekstu: zakupodavac), s jedne strane,  
i

**Dječji vrtići Dubrovnik**, Iva Vojnovića br. 34, Dubrovnik, OIB:52568091667, zastupan po  
ravnateljici gđi. Franici Lasić, (u daljnjem tekstu: Zakupnik), s druge strane, sklapaju sljedeći

## **U G O V O R**

### **o zakupu poslovnog prostora**

#### **Članak 1.**

Predmet ovog ugovora je zakup poslovnog prostora - Gospodarskog centra koji se nalazi u Solitudu u Dubrovniku, u prizemlju građevine izgrađene na kat.čest. 452/1 k.o. Dubrovnik upisane u zk.ul.277 k.o. DUBROVNIK NOVA koji je predmet ovog ugovora i u cjelini je u vlasništvu zakupodavca. U naravi unutanji prostor – 698 m2, pripadajući vanjski prostor 55m2, 12 parking mjesta.

#### **Članak 2.**

Ovim ugovorom zakupodavac daje, a zakupoprimac uzima u zakup poslovni prostor opisan u članku 1. ovog ugovora.

Kako bi zakupnik u poslovnom prostoru iz članka 1. ovog ugovora mogao nesmetano obavljati svoju djelatnost, Ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac izvrši preinake u prostoru koji je predmet ovog ugovora, koje preinake uključuju izvođenje potrebnih radova u svrhu preuređenja prostora u sobe dnevnog boravka djece, za potrebe dječjih jaslica, s pratećim prostorima (sanitarni čvor, čajna kuhinja), sve u postojećim gabaritima. Preinake uključuju uređenje terasa i vanjskog igrališta uz istočno pročelje. Sve preinake moraju biti u skladu sa projektnom dokumentacijom koju će dostaviti Zakupnik.

#### **Članak 3.**

Ugovorne strane su suglasne da će zakupoprimac koristiti zakupljeni prostor za potrebe obavljanja svoje registrirane djelatnosti – vrtići i jaslički smještaj djece predškolske dobi.

Ugovorne strane su suglasane da zakupnik ne smije upotrebljavati zakupljeni prostor za druge namjene osim za djelatnost za koju je registriran, niti ga bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca smije davati drugima na upotrebu ili u podzakup

#### Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da zakupnik može postaviti odgovarajući natpis vezan uz djelatnost zakupnika.

#### Članak 5.

Zakupnik se obvezuje da će prostor koji je predmet ovog ugovora pravilno koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Zakupnik je dužan naknaditi štetu zakupodavcu koju počini na predmetu zakupa, a koja je nastala kao posljedica nepravilnog korištenja ili nemarnog odnosa.

Po prestanku zakupa zakupnik će predati zakupljeni prostor slobodan od osoba i stvari.

#### Članak 6.

Ovaj ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme od 10 godina počevši od primopredaje uređenog poslovnog prostora sukladno odredbama članka 2. st. 2. ovog ugovora, a najkasnije od 15.9.2023.g.

Ugovorne strane su suglasne da se zakup može produžiti ako ugovorne strane za to pokažu interes.

#### Članak 7.

Ugovorne strane ugovoraju plaćanje mjesečne najamnine za prostor iz čl. 1. ovog ugovora na način da:

- Mjesečna zakupnina za prvu godinu zakupa iznosi 51.200,00€ neto, uvećano za 25% na ime poreza na dodanu vrijednost koji iznosi 12.800,00 €, tako da ukupna mjesečna zakupnina iznosi 64.000,00 €;
- Mjesečna zakupnina za ostale godine zakupa iznosi 9.200,00€ neto, uvećano za 25% na ime poreza na dodanu vrijednost koji iznosi 2.300,00€, tako da ukupna mjesečna zakupnina iznosi 11.500,00€;

#### Članak 8.

Mjesečnu zakupninu iz članka 7. ovog ugovora zakupnik se obvezuje platiti unaprijed, do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun zakupodavca broj HR572360001101308438 koji se vodi kod Zagrebačke banke.

## Članak 9.

Ugovorne strane suglasne su da mjesečna zakupnina iz članka 7. ovog ugovora sadrži troškove javnih davanja (pričuva, komunalna naknada i sl.) koje plaća zakupodavac, a ostale troškove (električna energija i voda i druge eventualne, moguće troškove vezane za poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora, ako se naknadno pojave) snosi i plaća zakupnik prema ispostavljenim računima nadležnih službi.

Zakupodavac je suglasan da zakupnik može, temeljem ovog ugovora, kod nadležnih službi promijeniti korisnika plaćanja obveze za električnu energiju i vodu na svoje ime do isteka ovog ugovora.

## Članak 10.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora, pravilno koristiti i čuvati od oštećenja te snositi troškove popravaka vezane za redovnu upotrebu prostora, a zakupodavac ima obvezu brinuti o održavanju i popravcima koji nisu nastali u svezi s uobičajnim korištenjem prostora.

Zakupodavac ima obvezu održavati poslovni prostor i njegovu infrastrukturu u takvom stanju koji će zakupniku omogućiti nesmetanu upotrebu unajmljenog poslovnog prostora.

Ako potrebni popravci infrastrukture, koji su u obvezi zakupodavca, ometaju zakupnika u korištenju zakupljenog prostora u znatnoj mjeri i za dulje vrijeme, zakupnik može raskinuti ugovor, a ima i pravo na sniženje zakupnine razmjerno ograničenju korištenja prostora zbog tih popravaka.

Zakupnik je dužan obavijestiti zakupodavca o nužnim popravcima koji su potrebni za održavanje prostora, a u obvezi su zakupodavca.

Zakupodavac je dužan upozoriti zakupnika o pravilnoj uporabi i održavanju zakupljenog prostora.

## Članak 11.

Zakupodavac je obvezan suzdržavati se od svake radnje koja bi ometala obavljanje djelatnosti zakupnika u zakupljenom prostoru.

Zakupodavac ne može bez pristanka zakupnika činiti izmjene u poslovnom prostoru koji je predmet ovog ugovora za vrijeme trajanja zakupa, ako bi to ometalo njegovo korištenje.

## Članak 12.

Ukoliko dođe do promjene vlasnika prostora iz članka 1. ovog ugovora uslijed statusnih promjena kod zakupodavca ili uslijed prijenosa vlasništva, ugovorne strane su suglasne da će novi zakupodavac preuzeti obveze iz ovog ugovora, te da istog neće moći raskinuti prije isteka ugovorenog roka.



### Članak 13.

Ovaj ugovor o zakupu prestaje:

- istekom roka na koji je ugovor sklopljen
- otkazom ugovora
- sporazumom stranaka;

### Članak 14.

Zakupodavac može otkazati ovaj ugovor pod pretpostavkom da zakupnik:

- koristi zakupljeni prostor protivno ugovoru,
- ne čuva prostor pažnjom dobrog gospodara,
- ne plati dvije uzastopne mjesečne zakupnine.

Otkazu ugovora zbog neplaćanja ugovorene zakupnine mora prethoditi opomena zakupodavca koja mora sadržavati iznos neplaćene zakupnine s pozivom na plaćanje pod prijetnjom otkazivanja ugovora.

### Članak 15.

Zakupnik može otkazati ovaj ugovor u svako vrijeme bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe pod pretpostavkom da zakupnik:

- iz bilo kojeg razloga prestane obavljati registriranu djelatnost,
- ako je broj prijavljene djece za vrtićki i jaslički smještaj manji od raspoloživih postojećih kapaciteta vrtića,
- ako nadležna tijela zabrane zakupniku obavljanje djelatnosti u prostoru koji je predmet ovog ugovora,

Zakupnik može otkazati ovaj ugovor ako ga zakupodavac onemogućiti ili ga ometa pri nesmetanom korištenju zakupljenog prostora, uz prethodno pisano upozorenje pod prijetnjom otkazivanja ugovora.

### Članak 16.

Zakupodavac ovlašćuje zakupnika da može u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda u Dubrovniku, bez ikakvog njegovog daljnjeg odobrenja ili pitanja, može ishoditi uknjižbu/zabilježbu ovoga ugovora o zakupu.

#### Članak 17.

Ugovorne strane su suglasne da će sve moguće sporove iz ovog ugovora rješavati sporazumno, u protivnom nadležan je sud u Dubrovniku. Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog ugovora glede zakupa poslovnog prostora, primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora.

#### Članak 18.

Ovaj ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana dobiva po dva (2) primjerka.

#### Članak 19.

Ugovorne strane potpisom očituju svoj pristanak na preuzeta prava i obveze iz ovog ugovora.

U Dubrovniku, srpanj 2023. g.

---

ZAKUPODAVAC

---

ZAKUPNIK

**DJEČJI VRTIĆI DUBROVNIK**  
Iva Vojnovića 34, Dubrovnik

KLASA: 601-02/23-02/09  
URBROJ: 2117-110-01-23-01

Dubrovnik, 16. lipnja 2023. godine

		
2227047	REPUBLIKA HRVATSKA	
Grad Dubrovnik		
Primljeno:	19.06.2023	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
601-01/23-01/13	2117-1-05;	
Priloženi broj	Prilozi	Vrijednost
380-23-01	0	-

GRAD DUBROVNIK  
Gradonačelnik  
putem  
Upravni odjel za obrazovanje, šport,  
socijalnu skrb i civilno društvo  
Iva Vojnovića 31  
20000 Dubrovnik

**PREDMET: Zahtjev za odobrenje otvaranja novih prostora**  
- traži se

Poštovani,

Ovim putem molimo da nam se izda suglasnost za otvaranje novih prostora, odnosno zakupa poslovnog prostora u Gradskom centru Babin kuk (k.č.br. 452/1), a obzirom na činjenicu da Dječje vrtiće Dubrovnik na današnji dan pohađa 1204 djece, a za predškolsku godinu 2023. / 2024. imamo slobodnih 219 mjesta, a na redovnim upisima pristiglo je prijava za upis 326 djece.

Činjenica je kako DV Dubrovnik već duži niz godina ne može zadovoljiti kapacitete, odnosno potrebe građana Grada Dubrovnika, a obzirom da svake godine imamo veliki broj djece koji je ostao neupisan na listi čekanja, a radi nedovoljnog broja slobodnih mjesta, te smatramo da bi se isti problem riješio otvaranjem novih prostora. Isto tako moramo napomenuti kako DV Dubrovnik prima znatan broj prijava za upis djece sa šireg područja, odnosno drugih općina.

Dana 15. lipnja 2023. godine zaprimili smo Pismo namjere DB-KANTUN d.o.o., zastupane po direktoru Ivo Brbora, o mogućnosti zakupa poslovnog prostora u Gospodarskom centru Babin kuk, površine unutarnjeg prostora 698 m<sup>2</sup>, vanjskog prostora 55m<sup>2</sup> i 12 pripadajućih parkirni mjesta.

S poštovanjem,

RAVNATELJICA  
Franica Lasić, prof.





## **PISMO NAMJERE**



## **DB-KANTUN doo**

Lukše Beritića 27  
Dubrovnik

## **DJEČJI VRTIĆI DUBROVNIK**

Iva Vojnovića 34  
Dubrovnik

### **PISMO NAMJERE**

Ovim putem nudimo Vam mogućnost dugoročnog zakupa poslovnog prostora u Gospodarskom centru Babin Kuk (k.č.br. 452/1) za potrebe Dječjih vrtića Dubrovnik.

Prostor obuhvaća 1 etažu u prizemlju zgrade površine 698 m<sup>2</sup>, prikazane u grafičkom dijelu u nastavku, vanjskog prostora od 55 m<sup>2</sup>, te 12 parking mjesta.

Ponuda obuhvaća:

- Unutarnji prostor - **698 m<sup>2</sup>**
- Pripadajući vanjski prostor površine **55 m<sup>2</sup>**
- **12** parking mjesta

Spremni smo izvršiti investiciju uređenja prostora kako bi prostor mogao služiti kao vrtić. Investicija bi obuhvaćala izvođenje potrebnih radova za preuređenje prostora u sobe dnevnog boravka djece za potrebe dječjih jaslica s pratećim prostorima (sanitarni čvor, čajna kuhinja).

Stručni nadzor nad izvođenjem radova bila bi obveza Grada Dubrovnika. Opremanje vrtića bila bi obveza Dječjih vrtića Dubrovnik.

Iznos mjesečne zakupnine za prvu godinu zakupa bi iznosio 51.200,00 € neto (64.000,00 € sa uključenim PDV-om).

Iznos mjesečne zakupnine za ostale godine zakupa bi iznosio 9.200,00 € neto (11.500,00 € sa uključenim PDV-om).

Ivo Brbora  
Direktor  
DB-KANTUN d.o.o.