

## OPĆI UVJETI JAVNOG NATJEČAJA

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: javni natječaj) provodi se sukladno **Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vinodolska općina („Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 42/13) te Odluci o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora („Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 42/13).**

Svi zainteresirani natjecatelji dužni su radi sudjelovanja na javnom natječaju dostaviti pisanu prijavu.

Pisana prijava za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati sljedeće:

A) prijavu u kojoj mora biti navedeno:

- ime i prezime, adresa prebivališta, državljanstvo i OIB (ako je natjecatelj fizička osoba – građanin),
- naziv i MB obrta, ime i prezime, državljanstvo te OIB vlasnika obrta (ako je natjecatelj fizička osoba - obrtnik),
- tvrtka, adresa sjedišta, OIB i MB pravne osobe, ime i prezime, državljanstvo te OIB osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe (ako je natjecatelj pravna osoba),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- naziv banke i broj računa natjecatelja radi povrata jamčevine (jamčevina se vraća isključivo na račun s kojeg je bila uplaćena na žiro račun Općine Vinodolske općine),
- iznos ponuđene mjesečne zakupnine,
- prijava mora biti potpisana i pečatirana (ako je primjenjivo) od strane natjecatelja odnosno osobe ovlaštene za zastupanje natjecatelja.

B) Dokaz da je natjecatelj uplatio jamčevinu sukladno članku 19. Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora - nalog za plaćanje ovjeren od pošte, banke ili FINA-e da je uplata izvršena ili potvrda o plaćanju internet bankarstvom.

Jamčevina se uplaćuje putem naloga za plaćanje na račun Općine Vinodolske općine – IBAN broj: HR1324020061848800006, poziv na broj 68-7706-OIB natjecatelja, sa svrhom uplate: „Jamčevina za zakup poslovnog prostora u Triblju" i to zaključno s danom 22. lipnja 2026. godine.

Obzirom da zadnji dan roka istječe u ponedjeljak, kada Općina Vinodolska općina ne radi poradi blagdana, temeljem odredbe članka 81. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ broj 47/09 i 110/21), kada zadnji dan roka pada u dan kada javnopravno

tijelo ne radi, rok istječe prvog sljedećeg radnog dana, a to je zaključno s danom 23. lipnja (utorak) 2026. godine.

Jamčevina koju su uplatili natjecatelji čije ponude nisu prihvaćene vraća se natjecateljima najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude, bez prava na kamatu. Jamčevina koju je uplatio najpovoljniji natjecatelj s kojim nije sklopljen ugovor o zakupu zadržava se, a natjecatelj gubi pravo na povrat iste. Jamčevina koju je uplatio najpovoljniji natjecatelj s kojim je sklopljen ugovor o zakupu zadržava se na način da se uplaćena jamčevina smatra predujmom zakupnine iz koje će se namiriti buduća dospjela zakupnina.

C) Dokaz da je natjecatelj uplatio iznos troška obavijesti o raspisivanju javnog natječaja (nalog za plaćanje ovjeren od pošte, banke ili FINA-e da je uplata izvršena ili potvrda o plaćanju internet bankarstvom) u iznosu od 120,63 EUR-a na račun Općine Vinodolske općine – IBAN broj: HR1324020061848800006, poziv na broj 68-7706-OIB natjecatelja, sa svrhom uplate „Trošak objave javnog natječaja za zakup poslovnog prostora u Triblju" i to zaključno s danom 22. lipnja 2026. godine.

Obzirom da zadnji dan roka istječe u ponedjeljak, kada Općina Vinodolska općina ne radi poradi blagdana, temeljem odredbe članka 81. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ broj 47/09 i 110/21), kada zadnji dan roka pada u dan kada javnopravno tijelo ne radi, rok istječe prvog sljedećeg radnog dana, a to je zaključno s danom 23. lipnja (utorak) 2026. godine.

Napomena:

Javnom otvaranju ponuda ne može pristupiti natjecatelj za kojeg Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja prilikom otvaranja prijava utvrdi da do dana provođenja postupka javnog otvaranja ponuda nije za poslovni prostor za koji je podnio prijavu u korist računa Općine Vinodolske općine uplatio utvrđeni iznos jamčevine i/ili utvrđeni iznos troška objave javnog natječaja.

D) Presliku važeće osobne iskaznice, ako je natjecatelj fizička osoba (građanin ili obrtnik) odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje, ako je natjecatelj pravna osoba.

E) Izvornik ili ovjerenu presliku obrtnice ili izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 15 (petnaest) dana od dana prijave na javni natječaj, ako je natjecatelj fizička osoba – obrtnik, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za utvrđenu djelatnost poslovnog prostora za koji je podnio prijavu.

F) 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 15 (petnaest) dana od dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za utvrđenu djelatnost

poslovnog prostora za koji je podnio prijavu, kao i ime i prezime zakonskog zastupnika pravne osobe.

G) Izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u nadležni registar udruga ili izvadak iz registra udruga, vjerskih zajednica, vjerskih organizacija ili političkih stranaka, koji ne smije biti stariji od 15 (petnaest) dana od dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da natjecatelj udovoljava uvjetima za utvrđenu djelatnost poslovnog prostora za koji je podnio prijavu, kao i ime i prezime zakonskog zastupnika pravne osobe.

H) Presliku obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta izdanu od Državnog zavoda za statistiku sukladno odluci kojom se propisuje nacionalna klasifikacija djelatnosti, ako je natjecatelj pravna osoba.

I) Potvrdu Porezne uprave o stanju duga, koja ne smije biti starija od 15 (petnaest) dana od dana prijave na javni natječaj, iz koje mora biti vidljivo da natjecatelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje.

Napomena:

Ponude natjecatelja iz čijih je potvrda Porezne uprave o stanju duga razvidno da imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja, neće se razmatrati.

J) Potvrdu Općine Vinodolske općine da nema dugovanja prema istoj po bilo kojoj osnovi,

K) Dokaz o ostvarivanju prava prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora temeljem članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17, 98/19, 84/21, 156/23),

L) Izjavu natjecatelja da će, u slučaju ako bude odabran kao najpovoljniji natjecatelj, poslovni prostor uzeti u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva po osnovi izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Općine Vinodolske općine). Izjava mora biti potpisana i pečatirana (ako je primjenjivo) od strane natjecatelja odnosno osobe ovlaštene za zastupanje natjecatelja.

LJ) Izjavu natjecatelja da prihvaća opće uvjete zakupa te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup. Izjava mora biti potpisana i pečatirana (ako je primjenjivo) od strane natjecatelja odnosno osobe ovlaštene za zastupanje natjecatelja.

Pisana prijava s utvrđenim priložima podnosi se u zatvorenoj omotnici na adresu Općina Vinodolska općina, Bribir, Bribir 34, 51253 Bribir, s naznakom:

"NE OTVARATI – PRIJAVA NA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA U TRIBLJU“,

a zaprima se u pisarnici Jedinog upravnog odjela do dana 22. lipnja 2026. godine. (ponedjeljak).

Obzirom da zadnji dan roka istječe u ponedjeljak, kada Općina Vinodolska općina ne radi poradi blagdana, temeljem odredbe članka 81. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ broj 47/09 i 110/21), kada zadnji dan roka pada u dan kada javnopravno tijelo ne radi, rok istječe prvog sljedećeg radnog dana, a to je zaključno s danom 23. lipnja (utorak) 2026. godine.

Pisana prijava sa utvrđenim priložima u zatvorenoj omotnici, može se osim osobno, dostaviti i preporučenom pošiljkom.

Za prijavu upućenu poštom preporučeno ili predanu ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga kao preporučena pošiljka, dan predaje pošti odnosno ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga smatra se danom predaje Općini Vinodolskoj općini.

Natjecatelji čije prijave budu zaprimljene nakon naprijed utvrđenog roka neće moći sudjelovati na javnom otvaranju ponuda.

Javno otvaranje ponuda za davanje u zakup poslovnog prostora održat će se u prostoru Vijećnice Općine Vinodolske općine na adresi Bribir 34, 51253 Bribir, 1. kat.

Općinski načelnik zadržava pravo da tijekom natječajnog postupka i nakon provedenog natječajnog postupka ne izabere najpovoljnijeg natjecatelja i poništi javni natječaj bez obrazloženja.

## **POSEBNI UVJETI JAVNOG NATJEČAJA**

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora temeljem članka 6. stavka 11. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora imaju osobe određene člankom 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ukoliko se pozovu na to pravo, ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine. Pravo prvenstva može se ostvariti samo jednokratno. Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup ostvaren temeljem prava prvenstva ne može se dati u podzakup.

Osobe koje ostvaruju pravo prvenstva dužne su uz pisanu prijavu dostaviti:

a) Izvornik Potvrde o utvrđenom statusu natjecatelja izdane od nadležnog odsjeka za poslove obrane, koja ne smije biti starija od 15 (petnaest) dana od dana prijave na javni natječaj, temeljem koje ostvaruju pravo prvenstva za zasnivanje zakupa,

b) Izvornik Uvjerenja izdan od nadležnog Zavoda za mirovinsko osiguranje koje ne smije biti starije od 15 (petnaest) dana od dana prijave na javni natječaj, temeljem kojeg dokazuje da natjecatelj je/nije korisnik mirovine.

Ako više osoba ostvaruje pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se primjenjujući odredbe članka 132. stavka 1. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prvenstva sukladno odredbama navedenog Zakona, odnosno pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju samo fizičke osobe koje ispunjavaju propisane uvjete i obavljaju obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.

## **ODREĐIVANJE ZAKUPNINE**

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnog prostora u m<sup>2</sup> i parametra „v“.

Vrijednost parametra „v“ za utvrđivanje visine zakupnine za poslovni prostor odgovara vrijednosti prosječne mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup> poslovnog prostora iz prethodne godine, a utvrđuje ga općinski načelnik.

Zakupnina po 1 m<sup>2</sup> korisne površine utvrđuje se u visini od 50% iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbama članaka 26. i 31. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vinodolska općina, za:

- otvoreni poslovni prostor, kao pripadajući dio zatvorenog poslovnog prostora, kojem se ne može pristupiti izvan zatvorenog poslovnog prostora i koji je isključivo u funkciji tog poslovnog prostora,
- galeriju, kao pripadajući dio zatvorenog poslovnog prostora, kada nema određenu visinu potrebnu za obavljanje ugovorene djelatnosti sukladno propisu kojim se uređuje zaštita na radu za radne i pomoćne prostorije i prostore.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorije, uključujući ulazni izlazni prostor, sanitarni čvor te površinu izloga i galerije.

Zakupnina se uvećava za iznos PDV-a.

Javno otvaranje ponuda može se održati ako se na istu prijavio najmanje jedan natjecatelj.

Na javnom natječaju ne mogu sudjelovati:

- fizička ili pravna osoba, odnosno njihovi osnivači, članovi uprave i/ili ovlaštene osobe za zastupanje za koje je na dan zaključenja javnog natječaja evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema Općini Vinodolskoj općini (primjerice zakupnina, komunalna naknada i sl.), zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave na javni natječaj, osim ako je natjecatelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

- fizička ili pravna osoba koja je u sudskom postupku s Općinom Vinodolskom općinom.

Ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati javnom otvaranju ponuda, opunomoćenik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan je najkasnije do dana javnog otvaranja ponuda dostaviti pisanu punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu od javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika i ovjerenu pečatom pravne osobe).

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda s najvišom ponuđenom zakupninom.

Ako je na javnom natječaju postignut iznos zakupnine po m<sup>2</sup> poslovnog prostora pet puta (i više) veći od početnog iznosa zakupnine, najpovoljniji natjecatelj dužan je u roku od 48 (četrdesetiosam) sati od dana održanog javnog natječaja uplatiti razliku između već plaćene jamčevine i peteromjesečnog (i većeg) iznosa postignute zakupnine za taj poslovni prostor na račun Općine Vinodolske općine. Ako u utvrđenom roku uplaćena sredstva najpovoljnijeg natjecatelja ne budu evidentirana na računu Općine Vinodolske općine, smatrat će se da je najpovoljniji natjecatelj odustao od sklapanja ugovora o zakupu, a Općina Vinodolska općina ima pravo zadržati uplaćenu jamčevinu.

S najpovoljnijim natjecateljem sklapa se ugovor o zakupu u obliku ovršnog javnobilježničkog akta. Troškove solemnizacije ugovora o zakupu snosi zakupnik.

Mjesečna zakupnina plaća se unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu za koji se plaća.

Mjesečna zakupnina određena na naprijed navedeni način uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV) u visini od 25 % budući da je Porezna uprava rješenjem utvrdila da je Općina Vinodolska općina porezni obveznik u svezi s obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnih prostora.

Obzirom na trenutno stanje poslovnog prostora te potrebna ulaganja vezana uz obavljanje ugovorene djelatnosti, Zakupnik je dužan početi plaćati zakupninu s prvim mjesecom nakon mjeseca privođenja poslovnog prostora namjeni.

Zakupnik je obvezan poslovni prostor privesti namjeni te započeti s obavljanjem ugovorene djelatnosti najkasnije u roku od 3 (tri) mjeseca od dana potpisa ugovora o zakupu. a u slučaju da se poslovni prostor ne privede namjeni i ne započne s obavljanjem djelatnosti u roku od 3 (tri) mjeseca Zakupnik je, neovisno o istom, obvezan plaćati najamninu po protoku navedenog roka.

Pored zakupnine, zakupnik je dužan plaćati: naknadu za utrošenu vodu, električnu energiju, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i sve ostale troškove koji terete poslovni prostor, sve u roku dospijeća naznačenom na ispostavljenom računu davatelja usluga. Obvezu plaćanja navedenih tekućih troškova zakupnik preuzima danom stupanja u posjed poslovnog prostora, neovisno o vremenu privođenja poslovnog prostora namjeni te vremenu započinjanja obavljanja ugovorene djelatnosti.

Zakupnik je dužan do dana sklapanja ugovora o zakupu, a najkasnije do stupanja u posjed poslovnog prostora, na ime osiguranja plaćanja novčane tražbine iz ugovora o zakupu Zakupodavcu dostaviti bjanko zadužnicu potvrđenu/solemniziranu kod javnog bilježnika u iznosu do visine jednogodišnje zakupnine uključujući PDV.

Najpovoljniji natjecatelj dužan je najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana provedenog javnog natječaja potpisati te solemnizirati ugovor o zakupu, a do roka kojeg odredi Povjerenstvo i preuzeti poslovni prostor, ali ne kasnije od 15 (petnaest) dana od dana sklapanja ugovora o zakupu. Ako najpovoljniji ponuditelj ne postupi na ovaj način bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, u kojem slučaju Općina Vinodolska općina ima pravo zadržati uplaćenu jamčevinu, dok će se Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora poništiti, a javni natječaj za taj poslovni prostor ponoviti.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju. Zakupnik je dužan poslovni prostor koji je predmet javnog natječaja urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, uz poštivanje odgovarajućih pozitivnih propisa. Potpisom ugovora o zakupu zakupnik se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva po osnovi izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Općine Vinodolske općine).

## **TRAJANJE ZAKUPA**

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme od 5 (pet) godina.

Javni natječaj oglašen je na web stranicama Općine Vinodolske općine i oglasnoj ploči – ostali natječajji.

Informacije o oglašenom poslovnom prostoru mogu se dobiti u Odsjeku za komunalnu djelatnost i prostorno planiranje, na adresi Bribir 34, 51253 Bribir te na broj telefona 051/422-542.

Općina Vinodolska općina

KLASA: 053-01/26-01/13

URBROJ: 2170-34-1-26-3

Bribir, 5. lipnja 2026.