Na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", br. 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024) i članka 14., a u svezi s člankom 15. Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora (“Službene novine Općine Vrsar-Orsera”, br. 27/24) Komisija za davanje u zakup poslovnih prostora Općine Vrsar-Orsera raspisuje

JAVNI NATJEČAJ
za davanje u zakup poslovnog prostora

I. PREDMET ZAKUPA

1. Poslovni prostor u Vrsaru Vrsaru-Orsera, na adresi Gradska vrata 5 na dijelu k.č. 645 k.o. Vrsar, 1 (suvlasnički udio 16/138, u naravi prostor u prizemlju u kojem se nalazio ugostiteljski objekt SKUSHA, površine u naravi 19 m2, u svrhu obavljanja ugostiteljske djelatnosti (isključena je priprema i prodaja karakterističnih fast food jela (kao npr. ćevapčići, pizza cut, hot dog, kebab, hamburger i sl.). Nije dozvoljeno postavljanje automata (poker aparata, bankomata i sl.) Poslovni prostor dolazi upisan u zemljišne knjige kao 1. Suvlasnički dio: 16/138 Etažno vlasništvo (E-1), s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezan poslovni prostor u dijelu prizemlja zgrade, površine 16,00 metara kvadratna.

Moguće je korištenje javne površine ispred objekta u svrhu postavljanja terase.

Poslovni prostor mora otvoren najmanje 8 mjeseci u kalendarskoj godini.

Poslovni prostor se može razgledati svakim radnim danom i to ponedjeljkom, srijedom, četvrtkom i petkom od 7,00 do 15,00 sati, a utorkom od 8,00 do 16,00 sati. Podrobnije obavijesti mogu se dobiti svakim radnim danom na tel: 052/441-339.

II. UVJETI ZAKUPA

1. Poslovni prostor daje se u zakup u stanju u kojem se nalazi u trenutku zaključenja ugovora o zakupu.

2. 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.

3. Početna visina mjesečne zakupnine poslovnog prostora **na adresi Gradska vrata 5, iznosi 171,00 euro mjesečno uvećano za PDV**.

4. Troškovi struje, komunalne naknade, odvoza smeća i slični troškovi te porezna davanja (uključujući PDV) nisu uračunati u zakupninu i padaju na teret zakupnika.

5. Zakupnina se plaća mjesečno do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec na temelju ugovora o zakupu, te izdane fakture.

6. Poslovni prostor daje se u zakup na 10 (deset) godina uz mogućnost produženja za daljnjih 10 (deset) godina, s tim da zakupodavac može raskinuti ugovor i prije tog roka sukladno odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora.

7. Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled, te mijenjati način korištenja poslovnoga prostora.

8. Poslovni prostor mora biti otvoren (zakupnik mora poslovati), najmanje 8 mjeseci u kalendarskoj godini.

9. Obveza je i rizik zakupnika ishoditi rješenje o minimalnim uvjetima od nadležne službe. Ukoliko nadležno tijelo zakupniku odbije izdati rješenje o minimalnim uvjetima zakupnik može tražiti raskid ugovora, u kojem slučaju će mu se vratiti uplaćena jamčevina. Općina Vrsar-Orsera ne odgovara za štetu s tog osnova.

10. Poslovni prostor ima pravo koristiti zajedničku vodovodnu, elektro i kanalizacijsku mrežu koje je dužan održavati zajedno sa ostalim korisnicima zgrade. Prostor ima zasebno kontrolno brojilo za električnu energiju i vodu.

11. Zakupnik je dužan čuvati zatečeni prostor od bilo kakvog oštećenja u protivnom je dužan Općini Vrsar-Orsera naknaditi štetu.

III. UVJETI ZA DAVANJE PONUDE

Ponuditelji za zakup poslovnog prostora dužni su uplatiti na ime jamčevine iznos u početnoj visini mjesečne zakupnine u korist proračun Općine Vrsar-Orsera na IBAN Općine Vrsar-Orsera: HR5124020061851600003:

1. Za poslovni prostor u Gradska vrata 5, u Vrsaru, s pozivom na broj HR68 9016-OIB-7722, s obaveznom naznakom: „Jamčevina po natječaju za prostor u Gradska vrata 5“.

Ukoliko izabrani ponuditelj odustane od zaključenja ugovora o zakupu ili ne pristupi sklapanju ugovora u roku od osam (8) dana po primitku obavijesti jamčevina se ne vraća, dok se ostalim ponuditeljima jamčevina vraća u roku od osam dana po izvršenom izboru.

Pisana ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta,
2. oznaku poslovnoga prostora,
3. ponuđenu natječajnu zakupninu, ukoliko se zakupnina plaća,
4. program rada i korištenja poslovnih prostora za prostore koji se u zakup daju bez naplate zakupnine.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o državljanstvu odnosno registraciji,
2. dokaz o uplaćenoj jamčevini, ukoliko se jamčevina plaća,
3. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),
4. dokaz o prvenstvenom pravu za osobe utvrđene Zakonom i ovom Odlukom (za osobe koje žele takvo pravo ostvariti),
5. izjavu da ponuditelj nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Istarskoj županiji ili Općini po bilo kojoj osnovi.

Jedinstveni upravni odjel utvrdit će po službenoj dužnosti da li ponuditelji imaju dugovanja po bilo kojoj osnovi prema Općini Vrsar-Orsera. Ukoliko se utvrdi da pojedini ponuditelj ima dugovanja ili ako je na drugi način oštetio Općinu, njegova ponuda smatrat će se nevažećom.

IV. KRITERIJI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Ako bude prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda koje su istovjetne po visini zakupnine, usmenim nadmetanjem će se utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

Sve ponude, uredno i čitko ispisane, sa svim ispravama i dokazima navedenim u ovom natječaju, dostavljaju se u roku od 15 dana od dana objave javnog natječaja odnosno **do 30.**

studenog 2026. godine do 12,00 sati u zatvorenoj omotnici na adresu: Općina Vrsar-Orsera, 52450 Vrsar-Orsera, Trg Degrassi 1, sa naznakom:

1. **„Ponuda za zakup poslovnog prostora u Gradska vrata 5 NE OTVARAJ“.**

Ponude moraju biti zaprimljene u Općini Vrsar-Orsera najkasnije do gore navedenog roka bez obzira na način dostave.

Nepotpune, nepravovremene i nejasne ponude neće se razmatrati.

Ponude će se otvarati komisijski dana **30. studenog 2026. godine u 12,00** u prostorijama Općine Vrsar-Orsera, Trg Degrassi 1.

O rezultatima javnog natječaja ponuditelji će biti izvješteni u roku od osam dana nakon završetka postupka odabira najpovoljnije ponude.

Općinska načelnica može poništiti ovaj natječaj bez davanja posebnih obrazloženja.

Izabrani ponuditelj dužan je zaključiti ugovor o zakupu u roku od osam dana od dana primitka obavijesti o izboru. Ugovor će se sklopiti u obliku solemnizirane javnobilježničke isprave kod Javnog bilježnika na teret zakupnika.

Svi ostali uvjeti bit će uređeni ugovorom.

KLASA: 372-01/26-01/12
URBROJ: 2163-40-01-01/17-26-4
Vrsar-Orsera, 16.11.2026.

PREDSJEDNIK KOMISIJE
Mate Skender v.r.