

Na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 3. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Službene novine Grada Umaga - Umago“ br. 8/25), čl. 19. Pravilnika o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor („Službene novine Grada Umaga - Umago“, br. 8/25), članka 74. Statuta Grada Umaga - Umago („Službene novine Grada Umaga - Umago“, broj 4/21) i Zaključka gradonačelnika Grada Umaga - Umago, KLASA: 372-01/25-02/55, URBROJ: 2163-9-02-25-3, od dana 12. prosinca 2025. godine, raspisuje se

JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA UMAGA - UMAGO

I. Izlažu se na natječaju za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Umaga - Umago, prikupljanjem zatvorenih ponuda, sljedeći poslovni prostori:

R.br.	Adresa poslovnog prostora	m ²	Namjena - djelatnost	Početna mjeseč na zakupni na / EUR	Iznos jamčevine / EUR	Pravo prvenstva
1.	Umag – Umago, D. Alighieri 2	11,17	Uslužna i trgovačka djelatnost	89,36	268,08	NE
2.	Umag – Umago, Kolodvorska 2B	263,60	Djelatnost prodaje karata i kopnenog prijevoza putnika, te korištenje i upravljanje peronima	527,20	1.581,60	DA
3.	Umag – Umago, Marina Bemba 8	69,12	Skladište	345,60	1.036,80	DA
4.	Umag - Umago, Trg slobode 1	16,22	Djelatnosti putničkih agencija i organizatora putovanja (turoperatora)	113,54	340,62	DA

5.	Umag – Umago, Trg slobode 1	78,55	Djelatnost restorana	785,50	2.356,50	DA
6.	Umag – Umago, D. Alighieri 8	11,92	Trgovačka djelatnost i djelatnost industrijskog i modnog dizajna	95,36	286,08	DA
7.	Umag – Umago, D. Alighieri 20a	45,00	Frizerski salon i salon za uljepšavanje	315,00	945,00	DA
8.	Umag – Umago, G. Garibaldi 3	22,00	Trgovačka djelatnost	176,00	528,00	DA
9.	Umag – Umago, G. Garibaldi 4	33,23	Trgovačka djelatnost – prodaja i popravak satova i nakita	265,84	797,52	DA
10.	Umag – Umago, G. Garibaldi 5	18,54	Trgovačka djelatnost – prodaja i popravak satova i nakita, i tradicijska djelatnost proizvodnje nakita	148,32	444,96	DA
11.	Umag – Umago, G. Garibaldi 8	46,58	Trgovačka djelatnost	372,64	1.117,92	DA
12.	Umag – Umago, G. Garibaldi 8	16,38	Trgovačka djelatnost – prodaja satova i nakita	131,04	393,12	DA
13.	Umag – Umago, G. Garibaldi 13	32,23	Trgovačka djelatnost – prodaja sunčanih i	257,84	773,52	DA

			dioptrijskih naočala			
14.	Umag – Umago, G. Garibaldi 15	18,76	Trgovačka djelatnost – prodaja suvenira i istarskih proizvoda	150,08	450,24	DA
15.	Umag – Umago, G. Garibaldi 19	29,34	Trgovačka djelatnost – trgovina robom i opremom za plažu	234,72	704,16	DA
16.	Umag – Umago, G. Garibaldi 21	83,90	Ugostiteljska djelatnost - djelatnost restorana	839,00	2.517,00	DA
17.	Umag – Umago, Kolodvorska 2B	24,48	Uslužne djelatnosti - posredovanje u prijevozu i ostale prateće djelatnosti	146,88	440,64	DA
18.	Umag – Umago, Trg Marije i Line 10	57,75	Ugostiteljska djelatnost - djelatnost restorana	693,00	2.079,00	DA
19.	Umag, Riječka 41- 43	69,92	Ugostiteljska djelatnost - djelatnost restorana	559,36	1.678,00	DA

II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA ZA ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Poslovni prostori navedeni u tablici od rednog broja 1. do 2., te od rednog broja 4. do 19., daju se u zakup na rok od **5 (pet) godina.**

Poslovni prostor naveden u tablici pod rednim brojem 3., daje se u zakup na rok od **1 (jedne) godine.**

Ugovorena mjesečna zakupnina, uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Poslovni prostor pod rednim brojem 1. slobodan je od osoba i stvari.

Poslovni prostori od r.br. 2. do 19. su u važećim zakupnim odnosima i u posjedu su dugogodišnjih zakupnika.

Zakupnicima se priznaje pravo prvenstva na sklapanje ugovora pod uvjetom da ispunjavaju sve uvjete iz natječaja, uvjete iz važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i važeće Odluke o Zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ugovori o zakupu poslovnih prostora sklapaju se po isteku trenutno važećih Ugovora o zakupu poslovnih prostora iz ovog javnog natječaja.

Poslovni prostori naznačeni u tablici su u posjedu dosadašnjih zakupnika. Ukoliko u svojstvu najpovoljnijih ponuditelja budu izabrane osobe koje nisu dosadašnji zakupnici, zakupodavac se ograduje od eventualnih potraživanja neamortiziranih ulaganja u poslovne prostore ranijih zakupnika.

U svim poslovnim prostorima koji se izlažu na ovom javnom natječaju, izričito je zabranjen podzakup. Ukoliko zakupodavac putem izdavanja računa, komunalnog redarstva, pribavom ortačkih ugovora i sl., utvrdi okolnost podzakupa, Ugovor o zakupu se raskida po sili zakona, danom utvrđenja nastupa okolnosti.

Za poslovni prostor koji se na ovom javnom natječaju izlaže pod rednim brojem 10., budući zakupnik uz natječajnu dokumentaciju mora priložiti i uvjerenje obrtničke komore o obavljanju tradicijske djelatnosti – proizvodnje nakita.

Napomene:

- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 1. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji jedne veće prostorije i jedne manje prostorije. U poslovnom prostoru nije izveden priključak za vodu i u njemu se ne nalazi sanitarni čvor. U poslovnom prostoru zabranjuje se obavljanje djelatnosti zlatarnica, automat klubova, sportskih kladionica, priređivanje igara na sreću i sličnih djelatnosti, te djelatnost prodaje CBD proizvoda.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 2. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od tri ureda, garderobe i sanitarnog čvora. Sastavni dio poslovnog prostora su i peroni koji se nalaze na susjednoj k.č.br. 2632/4 k.o. Umag. Po sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, temeljem ovog javnog natječaja, za korištenje jednog ili više perona, sklopit će se poseban Ugovor. Poslovni prostor je u posjedu treće osobe, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu treće osobe. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U naravi se radi o pružanju usluga autobusnog prijevoznika. Na predmetni javni natječaj za poslovni prostor pod rednim brojem 2. mogu se prijaviti sve fizičke osobe, te pravne osobe registrirane u RH, odnosno, s registriranom podružnicom u RH, koje su registrirane za djelatnost upavljanja kolodvorima.

- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 3. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora. Poslovni prostor je u posjedu treće osobe, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu treće osobe. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U naravi se radi o skladišnom prostoru.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 4. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji jedne prostorije. U poslovnom prostoru nije izveden priključak za vodu i u njemu se ne nalazi sanitarni čvor. Poslovni prostor je u posjedu treće osobe, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu treće osobe. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U naravi se radi o putničkoj agenciji (turoperatoru).
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 5. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od sale sa šankom, kuhinje, te sanitarnog čvora. Poslovni prostor je u posjedu treće osobe, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu treće osobe. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U naravi se radi o ugostiteljskom objektu – restoranu, te se obavlja ugostiteljska djelatnost. Posjednik je ishodio minimalne tehničke uvjete.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 6. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne prostorije. U poslovnom prostoru nije izveden priključak za vodu i u njemu se ne nalazi sanitarni čvor. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost i djelatnost industrijskog i modnog dizajna.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 7. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće prostorije, spremišta i sanitarnog čvora. Sanitarni čvor je izgrađen na susjednoj katastarskoj čestici, te s poslovnim prostorom čini jednu samostalnu, funkcionalnu i uporabnu cjelinu. Za isti je pokrenut postupak ishodenja rješenja o izvedenom stanju, koji se vodi pred nadležnim upravnim tijelom. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete

iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja frizerska djelatnost i djelatnost salona za uljepšavanje.

- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 8. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće prostorije i sanitarnog čvora. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 9. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće prostorije. U poslovnom prostoru nije izveden priključak za vodu i u njemu se ne nalazi sanitarni čvor. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost – prodaja i popravak satova i nakita.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 10. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće prostorije, te radionice sa sanitarnim čvorom. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost – prodaja i popravak satova i nakita, te tradicijska djelatnost proizvodnje nakita.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 11. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće prostorije, predprostora, sanitarnog čvora, manje prostorije i malog skladišnog prostora. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 12. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće i jedne manje prostorije. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima

dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost – prodaja satova i nakita.

- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 13. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne prostorije, te u istom nije izveden priključak za vodu i u njemu se ne nalazi sanitarni čvor. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost – prodaja sunčanih i dioptrijskih naočala.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 14. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće prostorije i jedne manje sa umivaonikom. U poslovnom prostoru se ne nalazi sanitarni čvor. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost – prodaja suvenira i istarskih proizvoda.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 15. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće prostorije i sanitarnog čvora. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost - prodaja odjeće i opreme za plažu.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 16. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće prostorije, sanitarnog čvora, kuhinje sa šankom, manje prostorije i skladišta. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U naravi se radi o ugostiteljskom objektu – restoranu, te se obavlja ugostiteljska djelatnost. Posjednik je ishodio minimalne tehničke uvjete.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 17. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće prostorije i sanitarnog čvora.

Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U poslovnom prostoru se obavlja uslužna djelatnost posredovanja u prijevozu i ostalih pratećih djelatnosti.

- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 18. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji jedne veće prostorije sa šankom, dva sanitarna čvora s predprostorom, te kuhinjom. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U naravi se radi o ugostiteljskom objektu – restoranu, te se obavlja ugostiteljska djelatnost. Posjednik je ishodio minimalne tehničke uvjete.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 19. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od prostora za posluživanje, predprostora kuhinje, kuhinje, sanitarnog čvora za osoblje, ostave u kuhinji, sanitarnog čvora za goste i skladišta. Poslovni prostor je u posjedu zakupnika, te se u njemu nalaze pokretnine u vlasništvu zakupnika. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji posjednik, ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Posjednik je sa zakupodavcem u dugogodišnjem zakupnom odnosu. U naravi se radi o ugostiteljskom objektu – restoranu, te se obavlja ugostiteljska djelatnost. Posjednik je ishodio minimalne tehničke uvjete.

Poslovni prostori koji se na ovom natječaju nalaze pod r.br. 2. do 19., posjeduju važeća Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, koje su ishodili dosadašnji zakupnici.

Budući zakupnik poslovnog prostora koji se na ovom natječaju izlaže pod r.br. 1. je u obvezi samostalno ishoditi minimalne tehničke uvjete za djelatnosti koje će se obavljati u zakupljenom poslovnom prostoru. Grad Umag-Umago ne odgovara budućem zakupniku ukoliko isti ne uspije ishoditi Rješenje o minimalnim tehničkim uvjetima, odnosno ako ga ne uspije ishoditi u primjerenom roku.

Energetski certifikati će se budućim zakupnicima uručiti po sklapanju Ugovora o zakupu poslovnih prostora.

Ukoliko budući zakupnici imaju namjeru izvršiti određene radove u poslovnim prostorima, koji se izlažu na ovom Javnom natječaju, iste izvode o svom trošku, bez prava na povrat uložениh sredstava. S odobrenim radovima može se započeti nakon suglasnosti zakupodavca za izvođenje istih. Mogu se izvesti isključivo odobreni radovi, prema unaprijed utvrđenim cijenama. Zakupodavac može zakupnicima priznati vrijednost odobrenih nužnih radova, sukladno revidiranim plaćenim računima, temeljem čega se sklapa Sporazum u svezi

izvođenja radova. Temeljem sporazuma se odobreni iznos vraća zakupniku na način da se vrši prijeboj s iznosom osnovice mjesečne zakupnine u visini najviše do 50% mjesečnog iznosa zakupnine, u koju nije uključen PDV, do isplate odobrenog iznosa. Iznos mjesečne zakupnine umanjuje se za iznose navedene u Sporazumu, dok preostali iznos osnovice, te cjelokupni iznos PDV-a snosi zakupnik. Zakupodavac svaki mjesec ispostavlja račun zakupniku na puni iznos zakupnine (osnovica + PDV), te njemu prilaže Izjavu o prijeboju, u kojoj je navedeno u kojem se točno iznosu umanjuje ukupni iznos zakupnine, gdje se nakon toga vrši prijeboj istog iznosa međusobnih potraživanja.

Zabranjuje se izvođenje radova na konstruktivnim dijelovima zgrade, te radova za koje je nužno ishodenje akta o gradnji.

Poslovni prostori izloženi na ovom Javnom natječaju daju se u zakup po načelu „viđeno – zakupljeno.“ Predmetni poslovni prostori izloženi na ovom javnom natječaju su u funkcionalnom stanju.

2. Ponuditelj je uz ponudu dužan uplatiti jamčevinu u visini **trostrukog iznosa** početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor za koji se natječe, u korist proračuna Grada Umaga - Umago, o čemu mora priložiti **dokaz o uplati u izvorniku** (IBAN HR 13 23800061846800002), poziv na broj 68 7722-OIB, te naznačiti **broj otvorenog računa kod banke**, radi povrata jamčevine, u slučaju da ne bude izabran kao najpovoljniji ponuditelj. Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena se jamčevina uračunava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima jamčevina vraća u roku od petnaest (15) dana od donošenja zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

3. Rok za podnošenje ponuda za zakup poslovnih prostora izloženih na ovom Javnom natječaju iznosi 15 dana, a počinje se računati od početka sljedećeg dana, od dana objavljivanja teksta Javnog natječaja na oglasnoj ploči i internetskim stranicama Grada Umaga - Umago. **Napomena:** Natječaj je objavljen na oglasnoj ploči i internetskim stranicama Grada Umaga - Umago dana **8. siječnja 2026. godine**, a zadnji dan za podnošenje ponuda za zakup poslovnih prostora izloženih na ovom Javnom natječaju je **23. siječnja 2026. godine, do 15:00 sati**.

4. Ponude sa svim traženim dokazima podnose se u **zatvorenoj omotnici** neposredno u pisarnici Grada Umaga - Umago na adresi: Umag - Umago, Trg slobode br. 7, prizemlje, soba br. 2, odnosno mogu se uputiti poštom na adresu:

**GRAD UMAG - UMAGO, G. Garibaldi br. 6, 52470 Umag - Umago,
s naznakom
“NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA - NE OTVARAJ”,**

te moraju biti zaprimljene u prijamnom uredu / pisarnici Grada Umaga – Umago, najkasnije do datuma određenog kao zadnji dan za podnošenje ponuda, odnosno najkasnije do **23. siječnja 2026. godine, do 15:00 sati**.

5. Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe, te pravne osobe registrirane u RH, odnosno s registriranom podružnicom u RH, isključujući udruge.

6. Pravo na zakup poslovnog prostora **ne može** ostvariti fizička ili pravna osoba:

- koja ima dospjelih, a nepodmirenih obveza prema Gradu i trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada, te prema državnom proračunu, s bilo koje osnove, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja, odnosno, ukoliko je sukladno odlukama nadležnih upravnih tijela Grada odobrena obročna otplata navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- pravna osoba čiji je osnivač ili član uprave ili osoba ovlaštena za zastupanje ujedno i osnivač, član uprave ili osoba ovlaštena za zastupanje u pravnoj osobi (povezana društva) koja ima dospjele, nepodmirene obveze prema Gradu i trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada,
- pravo na zakup poslovnog prostora ne može ostvariti fizička ili pravna osoba, odnosno, osnivač ili član uprave ili osoba ovlaštena za zastupanje koja je ujedno i osnivač, član uprave ili osoba ovlaštena za zastupanje u pravnoj osobi (povezana društva), evidentirana kao dužnik Grada Umaga – Umago zbog neispunjenih dospjelih obveza prema Gradu Umagu – Umago, čija su dugovanja prema Gradu Umagu-Umago ostala nenaplativa zbog zastare duga, posljednje tri godine prije podnošenja prijave, odnosno, ponude.

7. Pravo na zakup poslovnog prostora stječe osoba koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi i najviši iznos zakupnine.

8. Ukoliko je više ponuditelja dalo ponudu za isti poslovni prostor, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponudenu visinu zakupnine, Povjerenstvo će pisanim putem o tome izvijestiti ponuditelje, te ih pozvati da u roku od tri (3) dana od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos mjesečne zakupnine.

Povjerenstvo će, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti nove ponude, te predložiti najpovoljnije ponuditelje.

9. Na natječaju za zakup poslovnog prostora može sudjelovati više ponuditelja s jednom ponudom (zajednička ponuda), pod uvjetom da svaki od njih ispunjava uvjete iz natječaja uz plaćanje jedne (1) jamčevine.

10. Pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- Redni broj i oznaku poslovnog prostora za koji se daje ponuda,
- Dosadašnji zakupnici prilažu opis djelatnosti koja se u predmetnom poslovnom prostoru obavlja, zajedno s dokazima (fotografije i sl.),
- Novi zakupnici prilažu opis djelatnosti koja se namjerava obavljati u predmetnom poslovnom prostoru,
- Dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju pravnoj osobi (obvezno navesti OIB), te broj žiro računa, tekućeg računa, odnosno broj swifta, ako je ponuditelj iz inozemstva, na koji će mu se, ukoliko ne bude izabran kao najpovoljniji ponuditelj, vratiti uplaćena jamčevina;
- Ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u eurima;
- Preslik osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba. Izvadak može biti u originalu, preslici ili neslužbenoj internetskoj kopiji.;
- Izvadak iz sudskog registra, ukoliko je ponuditelj pravna osoba te izvadak iz relevantnog registra, ukoliko je ponuditelj fizička osoba – djelatnost slobodnog zanimanja. Izvadak može biti u originalu, preslici ili neslužbenoj internetskoj kopiji.;

- Dokaz o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora – obrtnica ili izvadak iz obrtnog registra, ako je ponuditelj fizička osoba koja je vlasnik obrta. Izvadak može biti u originalu, preslici ili neslužbenoj internetskoj kopiji;
- Izjavu da će, ukoliko bude izabran kao najpovoljniji ponuditelj za određeni poslovni prostor, otvoriti obrt, odnosno, osnovati trgovačko društvo za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena predmetnog poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana primitka zaključka o izboru istog kao najpovoljnijeg ponuditelja, ako je ponuditelj fizička osoba koja u vrijeme trajanja natječaja nije vlasnik obrta, odnosno, osnivač trgovačkog društva, odnosno, fizička osoba koja obavlja djelatnost slobodnog zanimanja,
- Dokaz o uplati jamčevine - uplatnica u originalu ili potvrda o uplati izvršenoj putem interneta. Uplata određenog iznosa jamčevine za sudjelovanje u ovom Javnom natječaju mora biti položena i vidljiva na računu Grada Umaga - Umago najkasnije do datuma određenog kao zadnji dan za podnošenje ponuda, odnosno najkasnije do dana **23. siječnja 2026. godine, do 15:00 sati**;
- Uvjerenje - potvrda da ponuditelj nema dospjelih dugovanja prema trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Umaga - Umago (Komunela d.o.o., 6. maj d.o.o. i 6. maj odvodnja d.o.o.), u izvorniku;
- pisanu izjavu kojom ponuditelj izjavljuje kako nema dospjelih dugovanja prema Gradu Umagu – Umago, odnosno u slučaju odobrenja obročne otplate navedenih obveza sukladno posebnim propisima, odnosno odobrenja obročne otplate navedenih obveza, sukladno odlukama nadležnih upravnih tijela, izjavljuje da se pridržava rokova plaćanja;
- Izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne stariji od šezdeset (60) dana;
- izjavu da pristaje na prikupljanje, obradu i korištenje osobnih podataka javnom objavom na internetskim stranicama i u službenim novinama Grada Umaga - Umago, a u svrhu koju su prikupljeni;
- Drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

11. Ponude koje nisu podnesene u roku i/ili koje nisu potpune, ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz Javnog natječaja, te ponude za koje se utvrdi da sadržavaju netočne izjave, odlukom gradonačelnika odbacit će se kao nepravovremene, odnosno, kao nepotpune.

12. Pristigle ponude se otvaraju javno, na sjednici otvorenoj za javnost, a na otvaranju mogu biti nazočni ponuditelji ili njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

O otvaranju pristiglih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o objavi natječaja, koliko je ponuda zaprimljeno, podatke o natjecateljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine, te podatke o tome da li ponude sadrže propisanu dokumentaciju iz uvjeta natječaja. Zapisnik sadrži i podatke o tome koliko je ponuda predano u roku, te koji ponuditelji, odnosno njihovi ovlašteni predstavnici, prisustvuju otvaranju ponuda.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva koje provodi Javni natječaj i zapisničar.

13. Gradonačelnik ima pravo poništiti natječaj u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi, te ne prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu.

14. Zaključak o izboru najpovoljnijih ponuditelja za predmetne poslovne prostore, na prijedlog Povjerenstva, donosi gradonačelnik. Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

15. Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima 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 važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i važeće Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

16. Ponuditelji čije su ponude utvrđene kao najpovoljnije, pozvat će se na sklapanje ugovora o zakupu poslovnih prostora. Uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu. Ako se ponuditelji u roku od petnaest (15) dana od dana zaprimanja poziva na sklapanje ugovora ne odazovu pozivu, smatrat će se da su odustali od sklapanja ugovora.

17. Ako ponuditelji čije su ponude utvrđene kao najpovoljnije, odustanu od sklapanja ugovora o zakupu, gradonačelnik će za predmetne poslovne prostore raspisati novi natječaj.

18. Ukoliko ponuditelji čije ponude budu utvrđene najpovoljnijim, nakon donošenja Zaključka o izboru najpovoljnijih ponuditelja odustanu od sklapanja ugovora o zakupu, nemaju pravo na povrat uplaćene jamčevine.

19. Odluka gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja je konačna uz iznimku da gradonačelnik ima pravo poništiti izbor fizičke osobe kao najpovoljnijeg ponuditelja ukoliko ista nije, sukladno izjavi priloženoj ponudi, u zadanom roku otvorila obrt ili osnovala trgovačko društvo za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena predmetnog poslovnog prostora, odnosno, upisala se u relevantni registar djelatnosti slobodnog zanimanja.

20. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku, potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku, te osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati sljedeće odredbe:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta, te osobni identifikacijski broj ugovornih strana;
- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora;
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te eventualno zajedničkim uslugama, uz naznaku da iste nisu uračunate u zakupninu;
- rok na koji je ugovor sklopljen;
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
- iznos zakupnine i drugih naknada, rokove njihova plaćanja, te pretpostavke i način izmjene istih;
- odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje da pristaje na povećanje zakupnine koja će se dogoditi u tijeku trajanja zakupa, prema odlukama nadležnog tijela;
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;
- odredbu da se zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora ne smije dati u podzakup;
- odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca;
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora, te potpis ugovornih strana;

- odredbu da zakupnik nema pravo na povrat uložених sredstava;
- odredbu da zakupnik nema pravo na naknadu štete u slučaju više sile (poplava, potres i druge elementarne nepogode);
- odredbu da zakupnik nema pravo zadržanja ili retencije poslovnog prostora s osnove potraživanja uložених sredstava u isti;
- odredbu o ovršnosti;
- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora;
- neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uložених sredstava u poslovni prostor, odnosno da uložena sredstva daruje zakupodavcu, koji to sa zahvalnošću prihvaća;
- odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora odgovaraju solidarno;
- odredbu o osiguranju plaćanja novčane tražbine, koja je predmet ugovora o zakupu;
- odredbu o ugovornoj kazni.

21. Zakupnik je obvezan prilikom sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupodavcu predati:

- ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos godišnje zakupnine ili
- garanciju poslovne banke na iznos od dvanaest (12) mjesečnih zakupnina ili
- dokaz o zasnovanom založnom pravu (hipoteci) na nekretninama u svome vlasništvu u korist Grada Umaga – Umago, čija vrijednost treba biti tri (3) puta veća od visine godišnje zakupnine ili
- dokaz o uplati godišnjeg iznosa zakupnine,

koji će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri (3) mjeseca uzastopno ili četiri (4) mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne.

Ugovorna kazna u iznosu od dvije (2) mjesečne zakupnine naplatit će se iz sredstava osiguranja plaćanja iz prethodno navedenog stavka, ukoliko zakupnik poslovni prostor ne preda Gradu Umagu - Umago, slobodan od osoba i stvari u roku od osam (8) dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanku ugovora o zakupu.

22. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Grada Umaga – Umago potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

23. Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti s više osoba (zajednički zakup). Poslovni prostor za koji je zaključen ugovor o zakupu ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Ako je ugovor o zakupu sklopljen s više zakupnika, isti za ugovorne obveze odgovaraju solidarno.

U slučaju odustanka jednog suzakupnika, s drugim se zakupnikom može sklopiti ugovor o zakupu, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

24. Zakupnik je dužan obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru minimalno deset (10) mjeseci tijekom tekuće godine u dogovoru s Gradom.

Obavijest o prestanku obavljanja djelatnosti u vremenskom periodu dužem od trideset (30) dana zakupnik je dužan dostaviti Upravnom tijelu Grada nadležnom za upravljanje imovinom Grada, u pisanom obliku.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koji ima u zakupu prigodno uređivati za vrijeme blagdana.

25. Poblje informacije o uvjetima natječaja i poslovnim prostorima koji se izlažu na natječaju mogu se dobiti u Upravnom odjelu za imovinskopravne poslove na adresi: Umag, G. Garibaldi 6, u uredovno vrijeme za rad sa strankama, ili na telefon 702-928 ili 702-966.

26. Za poslovne prostore koji se izlažu na predmetnom Javnom natječaju za zakup poslovnih prostora, Grad Umag - Umago organizira **uvid dana 13. siječnja 2026. godine, uz obveznu prethodnu najavu zainteresiranih ponuditelja na broj telefona: 702-928 ili 702-966.**

27. Otvaranje ponuda izvršit će Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Umaga - Umago na sjednici otvorenoj za javnost **koja će se održati dana 26. siječnja 2026. godine u Gradskoj vijećnici Grada Umaga - Umago, G. Garibaldi br. 6, prizemlje, Umag - Umago, s početkom u 13:00 sati.**

Postupku otvaranja ponuda u zatvorenim omotnicama imaju pravo prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli ponude ili njihovi punomoćnici uz predočenje dokaza. Nakon okončanja postupka otvaranja dostavljenih ponuda, Povjerenstvo će sastaviti Zapisnik o otvaranju ponuda, utvrditi koji ponuditelji ispunjavaju uvjete natječaja, te će predložiti utvrđivanje najpovoljnijih ponuditelja za davanje u zakup poslovnih prostora, u vlasništvu Grada Umaga - Umago.

KLASA: 372-01/25-02/55

URBROJ: 2163-9-08/19-25-5

Umag, 22. prosinca 2025. g.

