

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 6/26) i Zaključka gradonačelnika Grada Umaga - Umago, KLASA: 372-01/26-02/62, URBROJ: 2163-9-02-26-3, od dana 3. kolovoza 2026. 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.b r.	Adresa poslovnog prostora	m ²	Namjena - djelatnost	Početna mjesečna zakupnin a / EUR	Iznos jamčevine / EUR	Pravo prvenstva
1.	Umag - Umago, D. Alighieri 4	19,82	Trgovačka djelatnost – prodaja i popravak satova i nakita	159,00	477,00	DA
2.	Umag – Umago, D. Alighieri 16	20,18	Fotografska djelatnost i popratna trgovačka djelatnost	162,00	486,00	DA
3.	Umag – Umago, Epifanio 1	21,25	Skladište	107,00	321,00	DA
4.	Umag – Umago, G. Garibaldi 17	110,00	Djelatnost restorana	1.100,00	3.300,00	DA
5.	Umag – Umago, G. Mazzini 1	38,30	Trgovačka djelatnost prodaje odjeće, obuće i modnih dodataka	230,00	690,00	DA
6.	Umag – Umago, E. Miloša 19	18,85	Trgovačka djelatnost cvjećarnice – prodaja cvijeća, sadnica i gnojiva	114,00	342,00	DA

7.	Umag – Umago, Riječka 35	51,76	Djelatnost restorana	415,00	1.245,00	DA
8.	Umag – Umago, Trg Marije i Line 7	103,70	Trgovačka djelatnost – prodaja odjeće, obuće i sportske opreme	1.037,00	3.111,00	DA
9.	Umag – Umago, Trgovačka 4	79,19	Ugostiteljska djelatnost pripreme i usluživanja pića	1.268,00	3.804,00	DA
10.	Umag – Umago, Trgovačka 4B	65,12	Djelatnost slastičarnice i proizvodnje sladoleda	782,00	2.346,00	DA
11.	Umag – Umago, Trgovačka 4C	35,06	Trgovačka djelatnost cvjećarnice – prodaja cvijeća, sadnica i gnojiva, te ostale trgovine na malo	351,00	1.053,00	DA
12.	Umag – Umago, Trg slobode 3	24,31	Ugostiteljska djelatnost pripreme i usluživanja pića	244,00	732,00	DA
13.	Umag – Umago, Trg slobode 3	18,04	Trgovačka djelatnost – prodaja duhanskih proizvoda i ostale nove robe na malo	145,00	435,00	DA
14.	Umag – Umago, Trg slobode 6	34,01	Ugostiteljska djelatnost pripreme i usluživanja pića	341,00	1.023,00	DA
15.	Bašanija, Trg Marije i Line 20	53,22	Djelatnost slastičarnice i proizvodnje sladoleda	426,00	1.278,00	DA

16.	Murine, Ulica Murine 9	145,95	Djelatnost restorana	1.168,00	3.504,00	DA
17.	Sv. Marija na Krasu, Sv. Marija na Krasu 1	168,00	Djelatnost restorana	1.344,00	4.032,00	DA

II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA ZA ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Poslovni prostori navedeni u tablici pod rednim brojevima 1., 2., 4., 5., te od 7. do 17., daju se u zakup na rok od **5 (pet) godina**.

Poslovni prostori navedeni u tablici pod rednim brojevima 3. i 6., daju se u zakup na rok od **1 (jedne) godine**.

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

U poslovnim prostorima koji se izlažu na ovom javnom natječaju, zabranjuje se obavljanje djelatnosti zlatarnica, automat klubova, sportskih kladionica, priređivanje igara na sreću i sličnih djelatnosti, djelatnost prodaje CBD proizvoda, te postavljanje samoposlužnih aparata.

Poslovni prostori od r.br. 1. do 17. 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 ograđuje 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.

Napomene:

- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom javnom natječaju pod rednim brojem 1., 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 u posjedu je 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 poslovnom prostoru se obavlja djelatnost trgovine i popravka satova i nakita.

- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 2. 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 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 poslovnom prostoru se obavlja fotografska djelatnost, te popratna trgovačka djelatnost.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 3. 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. Poslovni prostor se koristi kao skladište.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 4. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od prostora za usluživanje, kuhinje, hodnika, dva sanitarna čvora, te garderobe sa sanitarnim čvorom. 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 5. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne veće prostorije, skladišnog prostora, 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 poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost prodaje odjeće, obuće i modnih dodataka.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 6. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne prostorije, skladišnog prostora, 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 cvjećarnici.

- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 7. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od tri prostorije, hodnika, kuhinje, te 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 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 8. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od dva prodajna prostora, dva skladišna prostora, 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 poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost prodaje odjeće, obuće i sportske opreme.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 9. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od središnje prostorije, tri sanitarna čvora, te skladišnog prostora. 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 poslovnom prostoru se obavlja ugostiteljska djelatnost pripreme i usluživanja pića. Posjednik je ishodio minimalne tehničke uvjete.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 10. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od prodajnog prostora, predprostora, sanitarnog čvora, skladišnog prostora, prostorije za pripremu sladoleda, te galerije. 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 – slastičarnici, te se obavlja ugostiteljska djelatnost i djelatnost proizvodnje sladoleda.

- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 11. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od jedne prostorije, skladišnog prostora, 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 cvjećarnici.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 12. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji jedne prostorije i skladišnog prostora. 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 poslovnom prostoru se obavlja ugostiteljska djelatnost pripreme i usluživanja pića. Posjednik je ishodio minimalne tehničke uvjete.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 13. 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 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 poslovnom prostoru se obavlja trgovačka djelatnost prodaje duhanskih proizvoda i ostale nove robe na malo.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 14. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji jedne veće prostorije, skladišnog prostora 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 poslovnom prostoru se obavlja ugostiteljska djelatnost – pripreme i usluživanja pića. Posjednik je ishodio minimalne tehničke uvjete.
- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 15. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od središnje prostorije, skladišnog prostora, prostora za pripremu sladoleda, te 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 naravi se radi o slastičarnici.

- Poslovni prostor koji se izlaže na ovom natječaju pod rednim brojem 16. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od dva sanitarna čvora, prostorije s kuhinjom, dvije veće prostorije, te skladišta. 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 17. nalazi se u prizemlju zgrade. Poslovni prostor se sastoji od središnje prostorije sa šankom, kuhinje, garderobe sa sanitarnim čvorom, manje prostorije sa sanitarnim čvorom, te galerije. 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 prostori koji se na ovom natječaju nalaze pod r.br. 1. do 17., posjeduju važeća Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, koje su ishodili dosadašnji zakupnici.

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 uložених 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 ishođenje 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 **20. kolovoza 2026. godine**, a zadnji dan za podnošenje ponuda za zakup poslovnih prostora izloženih na ovom Javnom natječaju je **4. rujna 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 **4. rujna 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, poslijednje 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;
- Ponudeni iznos mjesečne zakupnine u eurima;
- Preslik osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba;
- 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 **4. rujna 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 prednošenje 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 računa 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 uložka 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 obavezan 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 31. kolovoza 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 7. rujna 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: 372-01/26-02/62

URBROJ: 2163-9-08/19-26-5

Umag, 19. kolovoza 2026. g.

PROČELNICA
Maja Galović, dipl.iur.



