

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), članka 48. st. 1. toč. 4. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine" br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 74. st. 1. toč. 4. i 121. Statuta Grada Umaga-Umago („Službene novine Grada Umaga- Umago“, broj 4/21), članka 3. i 23. - 34. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Umaga- Umago („Službene novine Grada Umaga“ br. 15/13, 9/16, 12/17, 10/22) i Zaključka gradonačelnika Grada Umaga-Umago, KLASA: 944-01/25-04/108, URBROJ: 2163-9-02-25-2 od dana 31. prosinca 2025. godine, raspisuje se:

**JAVNI NATJEČAJ
ZA ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
U VLASNIŠTVU GRADA UMAGA-UMAGO**

I. Raspisuje se javni natječaj za zakup niže navedene nekretnine u vlasništvu Grada Umaga- Umago:

U katastarskoj općini Umag:

r.br.	k.č.br.	kat. općina	Naselje	Namjena nekretnine	Površina u m ²	Početna godišnja zakupnina/ EUR	Jamčevina/ EUR
1.	3413/1 (dio)	Umag	Umag	zemljište u građevinskom području- poljoprivredna obrada	1.270,00	505,00 €	50,50 €

Napomena:

Na zemljištu koje je predmet zakupa zakupniku nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje.

II. Opis nekretnine koja je predmet javnog natječaja:

Nekretnina pod **rednim brojem 1.** odnosno **k.č.br. 3413/1 k.o. Umag** nalazi se djelomično unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja naselja Umag. Na dio koji se nalazi unutar granica građevinskog područja primjenjuju se odredbe Urbanističkog plana uređenja Umag („Službene novine Grada Umaga“, br. 10/19, 12/22, 13/22- pročišćeni tekst). Predmetna nekretnina je u katastru označena kao k.č.br. 3413 k.o. Umag. Predmetna je nekretnina u posjedu treće osobe te se na istoj nalaze kontejneri za vodu, spremište za alat i nadstrešnice.

Predmetna se nekretnina daje u zakup u dijelu površine 1.270,00 m², isključivo u svrhu poljoprivredne obrade.

Napomena: pravo prvenstva daje se dosadašnjem korisniku.

III. Pravo sudjelovanja u ovom Javnom natječaju imaju fizičke i pravne osobe (u daljnjem tekstu: podnositelj ponude), koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u RH.

IV. Rok za podnošenje ponuda za zakup nekretnine navedene u ovom Javnom natječaju iznosi **15 (petnaest) dana**, a počinje se računati **od početka sljedećeg dana od dana objavljivanja teksta Javnog natječaja na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Grada Umaga - Umago.**

V. Natječaj je objavljen na oglasnoj ploči i internetskim stranicama Grada Umaga-Umago dana **19. siječnja 2026. godine** te je zadnji dan i termin za podnošenje ponuda za zakup nekretnina navedenih u ovom Javnom natječaju dana **03. veljače 2026. godine, do 15.00 sati.**

VI. Ponude za zakup nekretnine izložene na ovom Javnom natječaju (osobno dostavljene ili upućene putem pošte) moraju biti zaprimljene u prijemnom uredu / pisarnici Grada Umaga-Umago najkasnije do datuma određenog kao zadnji dan za podnošenje ponuda, odnosno najkasnije do dana **03. veljače 2026. godine, do 15:00 sati.**

Prijemni ured Grada Umaga - Umago nalazi se na adresi: Umag, Trg slobode 7 (prizemlje).

VII. Podnositelj ponude, koji se natječe za zakup nekretnine izložene na Javnom natječaju dužan je za sudjelovanje u istom, uplatiti za korist Grada Umaga **jamčevinu koja iznosi 10% od utvrđenog iznosa početne godišnje zakupnine za nekretninu za koju podnosi ponudu, a koja je naznačena u točkama I. i II. ovog Javnog natječaja.**

Jamčevina se uplaćuje na IBAN Grada Umaga broj: **HR13 23800061846800002**, uz naznaku: **JAMČEVINA ZA ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**, poziv na br: **68 7722-OIB.**

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 **03. veljače 2026. godine, do 15.00 sati.**

VIII. Ponuda za zakup nekretnine dostavlja se u **zatvorenoj omotnici** i sadrži :

- pisanu ponudu u kojoj je naznačen redni broj nekretnine iz javnog natječaja za koju se podnositelj natječe te iznos koji podnositelj nudi kao zakupninu za istu,
- dokaz o uplati jamčevine (nalog za plaćanje) ili dokaz o plaćanju putem interneta,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu u kojoj ponuditelj iskazuje da nema dospelih financijskih obveza odnosno dugovanja prema Gradu Umagu-Umago, s bilo koje osnove, u izvorniku ili potvrdu upravnog odjela Grada Umaga-Umago nadležnog za financije da ponuditelj nema dospelih financijskih obveza, odnosno dugovanja prema Gradu Umagu-Umago, s bilo koje osnove, u izvorniku,
- podatak o osobnom identifikacijskom broju (OIB) i broju žiro-računa ili tekućeg računa te SWIFT CODE ako se ponuda dostavlja iz inozemstva,
- osobni identifikacijski dokument podnositelja, u preslici,
- dokaz o registraciji pravne osobe (ako je podnositelj pravna osoba), ne stariji od 6 (šest) mjeseci, u preslici.

IX. Ponude za zakup nekretnina koje su izložene na ovom Javnom natječaju dostavljaju se u **zatvorenim omotnicama** s naznakom: **«ZA NATJEČAJ, ZA ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA- NE OTVARAJ»** na sljedeću adresu:

GRAD UMAG-UMAGO

**Povjerenstvo za provedbu natječaja za prodaju nekretnina
u vlasništvu Grada Umaga-Umago, Trg slobode 7, 52470 Umag-Umago**

Ponude se mogu predati osobno, u pisarnicu Grada Umaga-Umago, koja se nalazi na adresi Umag- Umago, Trg slobode 7, u prizemlju zgrade, ili preporučeno putem pošte.

X. Ponuda ponuditelja koji s Gradom Umagom u trenutku podnošenja ponude ima u tijeku pravomoćno neokončan sudski, ovršni, upravni ili bilo koji drugi postupak koji se vodi pred nadležnim tijelom radi rješavanja kakvog spornog pitanja ili odnosa, neće se razmatrati.

Ukoliko član/ovi kućanstva ponuditelja, ili osnivači/članovi pravne osobe-ponuditelja, odnosno članovi njihovih kućanstava, u trenutku podnošenja ponude ima/ju s Gradom Umagom u tijeku pravomoćno neokončan sudski, ovršni, upravni ili bilo koji drugi postupak koji se vodi pred nadležnim tijelom radi rješavanja kakvog spornog pitanja ili odnosa, ponuda se također neće razmatrati.

XI. Svaka dostavljena ponuda koja se odnosi na nekretninu izloženu na ovom Javnom natječaju, smatrat će se valjanom ukoliko sadrži sve tražene podatke i dokumentaciju te ukoliko je pravovremeno dostavljena.

Nerazumljive, neodređene, nepotpune i nepravovremene ponude, kao i ponude u kojima je iznos ponudene zakupnine niži od onog određenog u tabelarnom prikazu Javnog natječaja, smatrat će se nevaljanima.

XII. Sve pristigle ponude za zakup nekretnina temeljem ovog Javnog natječaja otvoriti će Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Umaga-Umago, na sjednici otvorenoj za javnost, koja će se održati dana **04. veljače 2026. godine**, u Gradskoj vijećnici Grada Umaga-Umago, G. Garibaldi 6, s početkom u **13:00 sati**.

Nakon okončanja postupka otvaranja dostavljenih ponuda, Povjerenstvo će sastaviti zapisnik o otvaranju ponuda, te će predložiti utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja za davanje u zakup predmetne nekretnine.

Konačnu odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja za davanje u zakup nekretnine iz ovog Javnog natječaja donijeti će gradonačelnik Grada Umaga- Umago.

Svaki ponuditelj koji je sudjelovao u ovom Javnom natječaju biti će pisanim putem obaviješten o rezultatima provedenog Javnog natječaja, i to u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja Zaključka o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja.

XIII. Ponuditeljima koji su sudjelovali u ovom Javnom natječaju, a koji nisu izabrani kao najpovoljniji, vratiti će se iznos uplaćene jamčevine u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja zaključka gradonačelnika Grada Umaga-Umago o utvrđivanju najpovoljnijih ponuditelja.

Ponuditelju koji je izabran kao najpovoljniji, uplaćena jamčevina uračunat će se u zakupninu za zakup nekretnine iz ovog Javnog natječaja.

OBVEZE NAJPOVOLJNIJIH PONUDITELJA (ZAKUPNIKA):

XIV. Ponuditelj koji je dostavio ponudu za zakup nekretnine izložene na ovom Javnom natječaju, a koji je prije donošenja Zaključka o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja odustao od zakupa nekretnine, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Isto tako ponuditelj koji je dostavio ponudu za zakup nekretnine izložene u ovom Javnom natječaju, a koji je nakon donošenja Zaključka o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja, a prije sklapanja ugovora o davanju u zakup nekretnine, odustao od zakupa iste, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

U slučajevima iz prethodnih stavaka gradonačelnik Grada Umaga-Umago posebnim će zaključkom poništiti izbor takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg te se natječaj za tu nekretninu može ponoviti.

Ponuditelj koji je zaključkom gradonačelnika Grada Umaga-Umago izabran kao najpovoljniji, pisanim će putem, u roku od 15 dana od dana donošenja spomenutog Zaključka, biti pozvan da pristupi sklapanju ugovora o davanju u zakup nekretnine sa Gradom Umagom-Umago.

Ukoliko uredno pozvani najpovoljniji ponuditelj bez obrazloženja ili opravdanja ne pristupi sklapanju ugovora u roku koji mu je određen u pozivu, smatrat će se da je odustao od zakupa nekretnine i slijedom toga gubi pravo na povrat uplaćenog iznosa jamčevine.

U takvom slučaju gradonačelnik Grada Umaga-Umago posebnim će zaključkom poništiti izbor takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg te se natječaj za tu nekretninu može ponoviti.

XV. Ako najpovoljnijim ponuditeljem budu utvrđene dvije ili više osoba koje su podnijele zajedničku ponudu za nekretninu izloženu na Javnom natječaju, njihova je obveza glede isplate zakupnine solidarna, te će kao takva biti utvrđena i ugovorom o davanju u zakup nekretnine.

ROK PLAĆANJA GODIŠNJE ZAKUPNINE I TRAJANJE UGOVORA:

XVI. Iznos godišnje zakupnine koji je postignut za zakup nekretnine iz ovog Javnog natječaja, zakupnik je dužan uplaćivati godišnje u jednakim iznosima. Zakupninu za prvu godinu zakupa zakupnik je dužan platiti za korist Grada Umaga-Umago u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ugovora o zakupu građevinskog zemljišta. Zakupninu za drugu i svaku sljedeću godinu, zakupnik je dužan platiti za korist Grada Umaga-Umago u roku od 1 (jedne) godine od dana zaključenja ugovora odnosno 1 (jednu) godinu od dana uplate koja se odnosi na prethodnu godinu.

Ukoliko zakupnik ne uplati iznose rata do dana njihova dospijeca plaćanja, obvezan je platiti zakonske zatezne kamate koje teku od dana dospijeca plaćanja do dana isplate.

Ugovor o zakupu sklapa se na rok od 2 (dvije) godine. Naznačeni rok računa se odnosno počinje teći od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Zakupodavac ima pravo otkazati predmetni ugovor prije isteka roka na koji je sklopljen:

- ako je u postupku denacionalizacije doneseno pravomoćno rješenje o povratu,
- ako se u tijeku zakupa pristupi privođenju građevinskog zemljišta njegovoj prostorno planskoj namjeni,
- ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 8 (osam) dana od dana dostave pisane obavijesti zakupodavca,

- ako zakupnik zakupljeno građevinsko zemljište daje u podzakup odnosno u posjed trećoj osobi,
- ako zakupnik ovlaštenim osobama zakupodavca onemogućiti pristup na zakupljeno zemljište u svrhu nadzora,
- ako zakupnik načinom korištenja zemljišta nanese štetu, ometa, ograničava ili šikanira vlasnike odnosno posjednike susjednih nekretnina,
- ako zakupnik zakupljeno zemljište koristi suprotno namjeni za koju je ono dano u zakup,
- ako zakupodavac donese odluku o prodaji zakupljene nekretnine,
- u drugim slučajevima predviđenim u ugovoru o zakupu.

Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom zakupodavca. Otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana od dana primitka pisane obavijesti o otkazu ugovora. U slučaju nemogućnosti uručivanja pisane obavijesti o otkazu ugovora, zakupodavac može ući u posjed građevinskog zemljišta te se takvo ponašanje zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu prije isteka roka na koji je sklopljen, ne navodeći razloge zbog kojih otkazuje ugovor.

Nakon isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen ili u slučaju raskida ugovora prije isteka roka na koji je sklopljen, zakupnik je dužan Gradu Umagu-Umago vratiti zakupljeno građevinsko zemljište na način da ukloni sve građevine, uređaje ili nasade na zakupljenom zemljištu.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu zbog prethodno navedenih razloga, zakupnik nema pravo na povrat uložених sredstava u zakupljeno zemljište, kao ni pravo na naknadu troškova ili naknadu štete u svezi nasada koje je uložio u zakupljeno zemljište.

U slučaju prijevremenog raskida ugovora o zakupu na inicijativu bilo koje ugovorne stranke, zakupnik nema pravo na povrat već uplaćene zakupnine koja se odnosi na godinu za koju je ta zakupnina plaćena.

OSTALE ODREDBE

XVII. Grad Umag-Umago ne odgovara za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnine, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru.

XVIII. Gradonačelnik Grada Umaga- Umago pridržava pravo poništenja objavljenog Javnog natječaja u cijelosti ili djelomično, u svakoj fazi postupka, bez davanja posebnog obrazloženja, kao i pravo neizbora najpovoljnijeg ponuditelja za zakup nekretnine iz ovog Javnog natječaja.

Ukoliko u svezi predmetne nekretnine nije pristigla niti jedna ponuda za zakup ili nije izabran najpovoljniji ponuditelj, ista se može izložiti ponovno na javnom natječaju bez donošenja posebne odluke gradonačelnika kojom se odobrava ponovno izlaganje iste u zakup.

XIX. Za nekretninu koja se izlaže u zakup temeljem ovog Javnog natječaja Grad Umag-Umago organizira uvid na terenu, uz prisutnost ovlaštene osobe, dana **27. siječnja 2026. godine**, uz prethodnu najavu zainteresiranih ponuditelja na broj tel: 052/702-947 ili 052/702-966.

XX. Za sve ostale upite vezane uz provođenje ovog Javnog natječaja, zainteresirane osobe mogu se obratiti Upravnom odjelu za imovinskopравne poslove, koji se nalazi na adresi: Umag-Umago, G. Garibaldi 6 ili zatražiti objašnjenje ili informaciju putem telefona na broj: **052/702-947 ili 052/702-966.**

XXI. Fotodokumentacija katastarske čestice navedene u tabelarnom dijelu natječaja čini sastavni dio ovog natječaja.

KLASA: 944-01/25-04/108

URBROJ: 2163-9-02-26-4

Umag, 12. siječnja 2026. god.



UMAG

Nekretnina pod rednim brojem 1, dio k.č.br. 3413/1 k.o. Umag

