

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 6. stavaka 1, 3, 4 i 5 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 28/26) te Odluke općinske načelnice Općine Gradec o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Gradec KLASA:372-03/26-01/ 01, URBROJ:238-09-02-26-01, od 24. kolovoza 2026. godine, općinska načelnica Općine Gradec 31. kolovoza 2026. godine objavljuje

JAVNI NATJEČAJ za davanje u zakup poslovnog prostora u Gradecu

1. PREDMET ZAKUPA

Predmet Javnog natječaja je davanje u zakup dijela nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižnog odjela Vrbovec, katastarska općina Gradec, broj katastarske općine 333026, zk. ul. 8174, k. č. br. 111/2, broj D.L. 9, na adresi Gradec 134, 10345 Gradec, i to prizemnog dijela poslovne zgrade koji se sastoji od zatvorenog poslovnog prostora površine 63,54 m² i natkrivena terase površine 20,61 m², ukupne površine 84,15 m² (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor).

Poslovni prostor daje se u zakup za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Poslovni prostor daje se u zakup u zatečenom stanju.

2. TRAJANJE ZAKUPA

Temeljem članka 9 Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme od pet godina, uz otkazni rok od 30 dana.

Iznimno, sukladno odredbama Zakona i Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora, može se sklopiti ugovor o produljenju zakupa.

3. POČETNA ZAKUPNINA I NAČIN OBRAČUNA

Osnovna cijena zakupnine za poslovne prostore na području naselja Gradec iznosi 5,00 EUR/m² mjesečno. Za ugostiteljsku djelatnost primjenjuje se koeficijent 1,2. Za natkrivenu terasu primjenjuje se umanjeње od 30 % sukladno članku 8. Odluke.

Dio prostora	Površina	Obračun	Iznos
Zatvoreni poslovni prostor	63,54 m ²	$63,54 \times 5,00 \times 1,2$	381,24 EUR
Natkrivena terasa	20,61 m ²	$20,61 \times 5,00 \times 1,2 \times 0,70$	86,56 EUR
Redovna početna zakupnina		$381,24 + 86,56$	467,80 EUR
Umanjenje zbog ulaganja		$467,80 \times 15 \%$	70,17 EUR
Konačna početna zakupnina		$467,80 \times 0,85$	397,63 EUR

Konačna početna mjesečna zakupnina iznosi 397,63 EUR. Ponuda s iznosom nižim od konačne početne mjesečne zakupnine neće se razmatrati. Zakupnina se plaća mjesečno do 10. dana u mjesecu za tekući mjesec, na temelju ugovora i izdanog računa.

Umanjenje od 15 % određeno je na temelju nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka od 28. srpnja 2026. godine kojim je utvrđeno da Poslovni prostor zahtijeva dodatna ulaganja radi privođenja ugovorenoj namjeni. Umanjenje zakupnine smatra se kompenzacijom ulaganja, pa zakupnik nema pravo na dodatnu naknadu za ulaganja, osim ako Općina Gradec unaprijed drukčije pisano odobri i ugovori sukladno Odluci.

4. JAMČEVINA

Jamčevina iznosi 119,29 EUR (slovima: sto devetnaest eura i dvadeset devet centi), što predstavlja 30 % konačne početne mjesečne zakupnine. Jamčevina se uplaćuje na račun Općine Gradec IBAN HR6723600001813500009, model HR68, 7242 – OIB ponuditelja, uz opis plaćanja: „Jamčevina za Javni natječaj – Poslovni prostor Gradec“; uplata mora biti evidentirana najkasnije do isteka roka za dostavu ponuda.

Odabranom ponuditelju jamčevina se uračunava u obveze po ugovoru o zakupu. Ponuditeljima čije su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne jamčevina se vraća bez kamata u roku od osam dana od donošenja odluke općinske načelnice o najpovoljnijoj ponudi. Ponuditelju koji odustane prije otvaranja ponuda jamčevina se vraća u roku od osam dana od zaprimanja izjave o odustanku. Odabrani ponuditelj koji odustane od sklapanja ugovora ili mu ne pristupi u propisanom roku gubi pravo na povrat jamčevine.

5. UVJETI KORIŠTENJA I OBVEZE ZAKUPNIKA

- Poslovni prostor mora se koristiti isključivo za ugovorenu ugostiteljsku djelatnost.
- Zakupnik je dužan o svom trošku opremiti Poslovni prostor potrebnom opremom i uređajima te prije početka rada ishoditi sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti nadležnih tijela.
- Zakupnik je dužan prije izvođenja sanacije, adaptacije ili preinaka ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Općine Gradec te radove izvesti u skladu s odobrenom dokumentacijom i važećim propisima.
- Sva ugrađena oprema i poboljšanja koja se ne mogu odvojiti bez oštećenja prostora po prestanku zakupa ostaju u vlasništvu Općine Gradec bez prava zakupnika na naknadu, sukladno Odluci i ugovoru.
- Zakupnik je dužan plaćati zakupninu, režijske troškove i druge troškove nastale redovitim korištenjem Poslovnog prostora.
- Zakupnik je dužan obavljati djelatnost tijekom cijele kalendarske godine. Prekid korištenja dopušten je samo iz opravdanih razloga i uz prethodnu pisanu suglasnost Općine Gradec, u skladu s člankom 40. Odluke.
- Poslovni prostor, njegov dio ili terasa ne smiju se dati u podzakup niti trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje.

Odabrani ponuditelj dužan je najkasnije prilikom sklapanja ugovora dostaviti bankarsku garanciju s klauzulama „na prvi poziv“ i „bez prigovora“ u visini dvije mjesečne zakupnine ili uplatiti garantni polog u istom iznosu. Sredstvo osiguranja vraća se nakon prestanka ugovora, predaje prostora i podmirenja svih dospjelih obveza te eventualne štete.

Odabrani ponuditelj dužan je u roku od 15 dana od sklapanja ugovora sklopiti policu osiguranja Poslovnog prostora od uobičajenih rizika za cijelo vrijeme trajanja zakupa i vinkulirati je u korist Općine Gradec.

6. PRAVO SUDJELOVANJA

Pravo sudjelovanja imaju fizičke i pravne osobe registrirane za obavljanje ugostiteljske djelatnosti koje ispunjavaju uvjete Javnog natječaja. Ugovor se ne može sklopiti s osobom koja ima dospjele nepodmirene obveze prema državnom proračunu ili jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako joj je odobrena odgoda plaćanja i uredno se pridržava odobrenih rokova plaćanja.

7. SADRŽAJ PONUDE

Pisana ponuda mora sadržavati:

1. ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, adresu prebivališta, boravišta odnosno sjedišta, OIB i kontaktne podatke ponuditelja;
2. oznaku Poslovnog prostora na koji se ponuda odnosi;
3. ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, izražen u eurima, koji ne smije biti niži od 397,63 EUR;
4. izjavu o prihvatanju svih uvjeta Javnog natječaja;
5. izjavu o tehničkoj sposobnosti s popisom opreme planirane za obavljanje djelatnosti;
6. ako zakupnik planira izvršiti sanaciju ili adaptaciju poslovnog prostora, u ponudi mora dostaviti idejni projekt s troškovnikom planiranih radova čime ne ostvaruje pravo na dodatno umanjenje zakupnine

Uz ponudu se obvezno prilažu:

1. preslika osobne iskaznice za fizičku osobu – obrtnika;
2. ispis izvatka sa službene internetske stranice odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana od objave javnog natječaja ili ovjerenu presliku rješenja ili izvatka iz odgovarajućeg registra, ne stariju od tri mjeseca od objave javnog natječaja, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje ponuđene djelatnosti;
3. izvornik, ovjerenu presliku ili elektroničku potvrdu o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava ne starija od 30 dana od dana objave javnog natječaja;
4. dokaz o uplaćenju jamčevini;
5. izjava da ponuditelj nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Zagrebačkoj županiji i Općini Gradec, odnosno dokaz o odobrenju odgodi plaćanja uz dokaz urednog podmirivanja obroka;
6. punomoć ili drugo odgovarajuće ovlaštenje, ako ponudu podnosi opunomoćenik odnosno ovlašteni predstavnik;
7. dokazi i izjave za ostvarivanje prava prednosti iz točke 8. ovog Javnog natječaja, ako se ponuditelj na to pravo poziva.

8. PRAVO PREDNOSTI

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu mogu ostvariti osobe određene člankom 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, pod uvjetima propisanim tim Zakonom, ako će ugostiteljsku djelatnost u Poslovnom prostoru obavljati kao obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.

Ponuditelj koji želi ostvariti pravo prednosti dužan je priložiti izvornik ili ovjerenu presliku odgovarajućeg rješenja, potvrde ili druge javne isprave kojom dokazuje pripadnost jednoj od kategorija iz članka 132. stavka 1. navedenog Zakona te vlastoručno potpisanu izjavu da nema u zakupu drugi poslovni prostor, neovisno o pravnoj osnovi njegova zakupa.

Nakon utvrđenja najpovoljnije ponude Komisija će ponuditelja koji ispunjava uvjete za ostvarivanje prava prednosti pisano pozvati da u roku od osam dana pisanom izjavom prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. Ako se ponuditelj u tom roku ne izjasni, smatrat će se da ne prihvaća najviši ponuđeni iznos.

Pravna osoba ne ostvaruje pravo prednosti samo zato što je njezin osnivač ili suosnivač fizička osoba iz članka 132., osim ako sama pripada kategoriji kojoj Zakon izričito priznaje pravo prednosti. Poslovni prostor zakupljen korištenjem prava prednosti ne smije se dati u podzakup.

9. NAČIN I ROK DOSTAVE PONUDE

Ponude se podnose u zatvorenoj omotnici neposredno u pisarnici Općine Gradec ili preporučenom pošiljkom na adresu: Općina Gradec, Gradec 134, 10345 Gradec, s naznakom:

„NE OTVARATI – PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA GRADEC“

Rok za podnošenje ponuda je 15 (petnaest) dana od dana objave.

Nepravodobne, nepotpune i ponude koje ne ispunjavaju uvjete Javnog natječaja neće se razmatrati. Neće se razmatrati ni ponude ponuditelja koji imaju nepodmirene obveze iz točke 6. ovog Javnog natječaja, osim u zakonom dopuštenom slučaju odgode plaćanja.

10. OTVARANJE I OCJENA PONUDA

Javno otvaranje pisanih ponuda održat će se 22. rujna 2026. godine u 15:00 sati u prostorijama Općine Gradec, Gradec 134, 10345 Gradec. Otvaranju mogu nazočiti ponuditelji osobno, njihovi zakonski zastupnici ili opunomoćenici uz odgovarajuće ovlaštenje.

Ponude otvara i ocjenjuje Komisija koju je imenovala općinska načelnica. O otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda vodi se zapisnik. Najpovoljnijom ponudom smatra se valjana ponuda koja ispunjava sve opće i posebne uvjete te sadrži najviši iznos mjesečne zakupnine, uz primjenu prava prednosti propisanog zakonom.

Ako je pristiglo više valjanih ponuda s istim najvišim iznosom zakupnine, Komisija će usmenim nadmetanjem između tih ponuditelja utvrditi najpovoljniju ponudu. Ako su svi takvi ponuditelji nazočni, nadmetanje će se provesti odmah nakon otvaranja ponuda; u protivnom Komisija će ih naknadno obavijestiti o mjestu i vremenu nadmetanja.

11. ODLUKA O ODABIRU I SKLAPANJE UGOVORA

Komisija dostavlja zapisnik s prijedlogom najpovoljnije ponude općinskoj načelnici radi donošenja odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora. Odluka će se dostaviti svim ponuditeljima pisanim putem.

S odabranim ponuditeljem sklopit će se Ugovor u roku od 8 dana od primitka obavijesti. Ako odabrani ponuditelj nakon donošenja odluke o odabiru odustane od sklapanja ugovora ili ne sklopi ugovor u propisanom roku, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a pravo zakupa stječe sljedeći kandidat koji je ponudio iznos najbliži ponuđenom iznosu zakupnine, uz zakupninu koju je ponudio. Ako sljedeći ponuditelj ne sklopi ugovor u roku od 5 dana postupak se primjenjuje za svakog sljedećeg ponuditelja.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i potvrđuje (solemnizira) kod javnog bilježnika kao ovršna isprava, radi osiguranja naplate zakupnine, prestanka ugovora i predaje prostora. Prilikom primopredaje sastavlja se zapisnik o stanju Poslovnog prostora. Trošak solemnizacije ugovora snosi odabrani ponuditelj.

Općina Gradec zadržava pravo poništiti Javni natječaj odnosno ne prihvatiti nijednu ponudu, sukladno Odluci, bez odgovornosti prema ponuditeljima.

12. RAZGLEDVANJE I DODATNE INFORMACIJE

Poslovni prostor može se razgledati radnim danom od 8:00 do 15:00 sati uz prethodnu najavu na telefon 01/2797-097 ili e-poštu hhasanovic@gradec.hr. Dodatne informacije mogu se dobiti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Gradec.

Javni natječaj objavit će se na mrežnoj stranici Općine Gradec i na oglasnoj ploči Općine Gradec.

KLASA: 372-03/26-01/01
URBROJ: 238-09-02-26-02
Gradec, 31. kolovoza 2026.

OPĆINSKA NAČELNICA
Monika Grgoić, univ. mag. ing. tehn. građ.

