

Na temelju članka 4. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službeni vjesnik Općine Primošten“ br. 2/2020) i Zaključka o određivanju početnog iznosa zakupnine poslovnog prostora – prizemlja i galerije objekta bivše Općine, KLASA: 372-02/25-01/11, URBROJ: 2182-2-01-25-1 od dana 07. listopada 2025. godine, općinski načelnik Općine Primošten raspisuje

JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

(prizemlje i galerija objekta bivše Općine na kat čest. 1309 zgr, K.O. Primošten)

I. Raspisuje se Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Primošten prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama.

Početni iznos mjesečne zakupnine u EUR-ima, bez PDV-a, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru te iznos jamčevine određuje se kako slijedi:

- **područje i opis:** Općina Primošten – centar; na adresi Trg don Ive Šarića 1; prizemlje i pripadajuća galerija objekta na kat. čest. 1309 zgr, Z.U. 2380, K.O. Primošten. U zemljišnim knjigama prostor zakupa opisan je kao *zgrada (A list); 2. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) – prizemlje zgrade u naravi poslovni prostor površine 187 m² – Općina Primošten (B-list)*, a predmetnom prostoru dodatno pripada i galerijski prostor iznad prizemlja.

- **površina prostora (prizemlje i galerija) za zakup:** 281,23 m²

- **djelatnost/namjena:** uredska namjena, ugostiteljska namjena

- **početni iznos mjesečne zakupnine bez PDV-a:** 9.269,34 EUR-a/mjesečno, sukladno Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti zakupnine izrađene od stalnog sudskog vještaka Ivana Mijanovića, dipl. ing. građ., od dana 22. rujna 2025. godine

- **jamčevina:** u visini trostrukog iznosa početnog mjesečnog iznosa zakupnine u EUR-ima, bez PDV- a, u korist proračuna Općine Primošten

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, na rok od 5 godina.

II. Pisane ponude dostavljaju se u pisarnicu ili putem pošte na adresu:

OPĆINA PRIMOŠTEN, Sv. Josipa 7, 22 202 Primošten, s naznakom *"Povjerenstvo za provođenje natječaja i otvaranje ponuda – NE OTVARAJ" - Ponuda za poslovni prostor prizemlja i galerije u zgradi bivše Općine*

Ponuditelji (pravne ili fizičke osoba) podnose pisanu ponudu najkasnije u roku od **15 dana** od dana objave Javnog natječaja u Slobodnoj Dalmaciji (objava natječaja u dnevnom tisku dana 15. listopada 2025. godine)

Objava Javnog natječaja u Slobodnoj Dalmaciji smatra se danom objave natječaja.

III. Pravo podnošenja pisane ponude imaju pravne osobe i fizičke osobe – obrtnici, upisani u odgovarajući registar.

Pisana ponudu treba sadržavati:

- Oznaku poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda (broj kat. čest. poslovnog prostora i lokaciju prostora);
- ime i prezime, prebivalište, OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt), odnosno naziv pravne osobe/trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe);
- adresu elektroničke pošte (e-mail) i broj kontakt telefona;
- presliku osobne iskaznice za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt;
- presliku izvatka iz odgovarajućeg registra, ne starijeg od 60 dana do dana objave javnog natječaja, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja je oglašena / sudski registar ili obrtni registar;
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u EUR-ima, bez PDV-a;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdane od nadležne Porezne uprave da fizička ili pravna osoba nema dospjelih i nepodmirenih dugovanja prema državnom proračunu, osim ako je odobrena odgoda plaćanja, te ako se pridržava rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdane od Općine Primošten, Jedinственог управног одјела da fizička ili pravna osoba nema dospjelih i nepodmirenih dugovanja prema Općini Primošten, osim ako je odobrena odgoda plaćanja, te ako se pridržava rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja (upite o izdavanju potvrde zatražiti na info@primosten.hr);
- dokaz o uplati jamčevine na žiro račun Općine Primošten (otvoren kod OTP banke d.d.):

IBAN: HR3924070001835700004, model i poziv na broj 68 7242 - OIB,

te broj računa ponuditelja, s naznakom poslovne banke kod koje je otvoren, za povrat jamčevine;

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde, ne stariju od 3 mjeseca od datuma izdavanja, kojom se dokazuje status osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN, 121/17 i 98/2019), za osobe koje se pozivaju na pravo prednosti.

IV. Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta javnog natječaja sadrži i najveći ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Na iznos zakupnine obračunava se i plaća porez na dodanu vrijednost.

V. Osobe određene čl. 132. Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji imaju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, ako se pozovu na to pravo u ponudi, pod uvjetom da ispunjavaju uvjete javnog natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine. Redoslijed prvenstva određen je sukladno čl. 132. citiranog Zakona.

Ponuditelji iz prethodnog stavka ili njihovi opunomoćenici, ako se žele koristiti pravom prednosti, moraju biti nazočni prilikom otvaranja ponuda i dati izjavu da li prihvaćaju najviši

ponuđeni mjesečni iznos zakupnine. Opunomoćenici ponuditelja moraju predložiti punomoć ovjerenu od strane javnog bilježnika.

Osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ne mogu ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok im traje zakup drugog poslovnog prostora u vlasništvu Općine Primošten, neovisno po kojoj je osnovi ostvaren.

VI. Ako dva ili više ponuditelja za isti poslovni prostor ponude isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo će pozvati te ponuditelje da, u roku od narednih 7 dana, dostave novu ponudu u zatvorenoj omotnici.

VII. Zaključak o najpovoljnijoj ponudi donosi Povjerenstvo za provođenje natječaja i otvaranje ponuda. Nepravodobne i nepotpune ponude i ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja neće se razmatrati. Zaključak Povjerenstva o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim sudionicima natječaja koji su podnijeli pravovremene i potpune ponude te koji ispunjavaju uvjete natječaja.

Na Zaključak Povjerenstva može se izjaviti prigovor Načelniku u roku 8 dana od dana primitka Zaključka. Zaključak po prigovoru je konačan.

VIII. Ponuditelj je obavezan nakon obavijesti o prihvatu njegove ponude, a prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti razliku od uplaćene jamčevine do visine tri ponuđene mjesečne zakupnine, uvećane za iznos PDV-a.

IX. Do povećanja zakupnine tijekom trajanja zakupa može doći ako stopa inflacije godišnje bude viša od 10%.

X. Zakupnik je dužan pored plaćanja ugovorom utvrđenog iznosa zakupnine plaćati i naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (redovito održavanje, čišćenje, sitni radovi, sitni popravci na instalacijama i dr.).

Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (struja, voda, odvoz otpada, telefon, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, naknada za uređenje voda i dr., naknade u svezi usluge komunalnog otpada i odvodnje i sl. – sve režijske troškove).

XI. Ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina se vraća, u nominalnom iznosu i bez kamata. Uplaćena jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o zakupu.

XII. Javni natječaj je uspio ako je najmanje jedan ponuditelj podnio pravovremenu i potpunu ponudu koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i ako je ponuđena mjesečna zakupnina veća od oglašene u javnom natječaju. Ako javni natječaj nije uspio natječaj će se ponoviti s naznakom da je to ponovljeni natječaj.

XIII. Ako ponuditelj koji je ostvario pravo zakupa ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu po pozivu i u ostavljenom roku, ugovor o zakupu sklopit će se sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem koji ispunjava uvjete natječaja.

XIV. Zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju, dok će ostatak prostora (ovisno o tipu djelatnosti) urediti o svom trošku, što će se definirati sklopljenim Ugovorom o zakupu. Poslovni prostor koji je predmet zakupa čini jedinstvenu, nedjeljivu cjelinu te se može dati u zakup isključivo u cijelosti, što obuhvaća prizemlje i pripadajuću galeriju. Nije dopušteno davanje u zakup samo dijela prostora niti njegovo razdvajanje po bilo kojoj osnovi.

XV. Otvaranje ponuda obavit će se javno. Otvaranje ponuda obaviti će se dana 04. studenoga 2025. godine u 14:00 sati u prostorijama Općine Primošten (ured načelnika).

XVI. Općina Primošten sve do sklapanja ugovora o zakupu zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično, u svakoj njegovoj fazi, bez obrazloženja.

XVII. Informacije o poslovnom prostoru mogu se dobiti u Općini Primošten, u pravnoj službi, kao i dogovor za razgled prostora svakoga radnog dana u uredovnom radnom vremenu, uz prethodnu najavu i dogovor (upite za dogovor razgleda poslovnog prostora slati na info@primosten.hr).

KLASA: 372-02/25-01/11

URBROJ: 2182-2-02-25-03

Primošten, 13. listopada 2025. godine

OPĆINA PRIMOŠTEN
OPĆINSKI NAČELNIK
Stipe Petrina