

Na temelju članka 6., stavak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora NN RH br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) i čl. 18. st. 1. Odluke o poslovnom prostoru ("Sl. glasnik Grada Poreča- Parenzo" br. 03/21) i Odluke Gradonačelnika KLASA: 024-01/25-01/415; URBROJ: 2163-6-09/01-25-2 od 3. prosinca 2025. godine, raspisuje se:

N A T J E Č A J za zakup poslovnog prostora Grada Poreča

1. POPIS POSLOVNIH PROSTORA KOJI SE IZLAŽU NATJEČAJU

Broj p.p.	Adresa	k.č. i k.o.	Zona	Djelatnost i namjena	Površina	Mjesečna zakupnina	Mjesečna zakupnina	Početna natječajna zakupnina – jamčevina (sadrži PDV)	Rok zakupa
					m ²	EUR/m ²	EUR	EUR	
114.	Zagrebačka 13	437, k.o. Poreč – etažna knjiga	I	Grupa 1	50,00	12,30	615,00	9.225,00	10 godina
				Grupa 2		9,80	490,00	7.350,00	
				Grupa 3		8,00	400,00	6.000,00	
				Grupa 4		7,40	370,00	5.550,00	
				Grupa 5		6,70	335,00	5.025,00	
				Grupa 6		6,10	305,00	4.575,00	
				Grupa 7		3,70	185,00	2.775,00	

2. UVJETI NATJEČAJA

Grupe djelatnosti:

- GRUPA 1 – Slastičari, filigrani, zlatari, graveri, bižuterija, ugostiteljstvo i slično.
- GRUPA 2 – Trgovina na veliko, trgovina na malo, vanjska trgovina i slično
- GRUPA 3 – Etno trgovina - promocija i degustacija istarskih autohtonih proizvoda (vina i vinski destilati, extra djevičansko ulje, istarski pršut, ombolo, kobasice, panceta, sir, tartufi, slane srdele, bakalar, med i ostale zanimljive proizvode visoke kvalitete - karakteristične za ovo podneblje)
- GRUPA 4 – Posredničke usluge, biroi, trgovačka društva za obavljanje poslovnih usluga, turističke agencije, reklamni biroi, velesajamske usluge, banke, poštanske i telekomunikacijske usluge, odvjetnici sjedište trgovačkih društava, špedicija, zanatstvo, industrija (osim drugih grupa djelatnosti) i slično
- GRUPA 5 – Urar, tapetar, stolar, krojač, postolar, vulkanizer, prerada voća, štamparija, štampanje tekstila, izrada suvenira, staklar, kemijske čistione, frizeri, kozmetičari, pedikeri, fotografiji, prijepisi, umnožavanje i slično
- GRUPA 6 – Projektiranje, poslovna udruženja, konzularna predstavništva, kina, udruge, zdravstvo, umjetnosti (ateljei) i slično
- GRUPA 7 – Čitaonice, biblioteke, kulturne, prosvjetne, vjerske i socijalne ustanove, sudovi i slično, te garaže

Predmetni poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, na vrijeme od 5 godina.

Iznos zakupnine uvećava se za iznos poreza na dodanu vrijednost. (25%)

Mjesečna zakupnina EUR/m² određena je Odlukom o poslovnom prostoru ("Sl. glasnik Grada Poreča" br. 03/21). Ponuditelji se ne mogu natjecati oko visine mjesečne zakupnine. Ponuditelji uplaćuju minimalni iznos definiran kao "početna natječajna zakupnina - jamčevina", (u daljnjem tekstu: jamčevina), a nuditi mogu natječajnu zakupninu - jamčevinu koja može biti jednaka ili veća od početne natječajne zakupnine.

Razliku između ponuđene natječajne zakupnine i jamčevine odabrani ponuditelj dužan je uplatiti prije potpisivanja ugovora. Natječajna zakupnina se ne uračunava u mjesečnu zakupninu.

Iznos početne jamčevine uvećan je za iznos poreza na dodanu vrijednost (25%).

Ponuđeni iznos jamčevine mora biti uvećan za porez na dodanu vrijednost (25%).
Zakupnina se plaća u rokovima definiranim ugovorom.

Za vrijeme trajanja ugovora, mjesečna zakupnina može se izmijeniti temeljem Odluke Gradskog vijeća. U mjesečnoj zakupnini nisu obuhvaćeni troškovi električne energije, vode, komunalne naknade, odvoza smeća, održavanja zgrade, pričuve i sl., te ih snosi zakupnik.

Troškove i rizik ishođenja svih potrebnih dozvola i suglasnosti, te troškove priključaka vode i struje snosi zakupnik.

Budući zakupnik nema pravo na povrat uložених sredstava u poslovni prostor za radove koji su izvedeni bez prethodne suglasnosti zakupodavca, bez obzira na razloge otkaza/raskida/prestanka ugovora.

Pismena ponuda mora sadržavati:

1. Ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta, odnosno sjedišta;
2. Oznaku poslovnog prostora za koji se dostavlja ponuda;
3. Ponuđenu natječajnu zakupninu - jamčevinu (najmanje u visini početne natječajne zakupnine - jamčevine);
4. Gospodarski program za djelatnost koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru. Gospodarski program naročito sadržava: plan, način, dinamiku i iznos sredstava koja se namjerava uložiti u poslovni prostor, broj i struktura radnih mjesta koja će ponuditelj osigurati u poslovnom prostoru, prikaz dosadašnjeg iskustva za obavljanje predmetne djelatnosti i slično;

Uz ponudu se obavezno prilaže: (u izvorniku ili ovjerenoj kopiji)

5. Dokaz o hrvatskom državljanstvu, odnosno o registraciji pravne osobe;
6. Dokaz o registraciji za obavljanje djelatnosti za koju je određen dotični poslovni prostor;
7. Dokaz o bonitetu za pravne osobe - BON I i/ili BON II
8. Dokaz o uplaćenju jamčevine (uplatnica ili virmanski nalog) – obavezno izvornik;
9. Ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno punomoćnike) – izvornik;
10. Izjava ovjerena kod javnog bilježnika da ponuditelj nema u zakupu drugi poslovni prostor u vlasništvu Grada Poreča - Parenzo;
11. Potvrda Porezne uprave da nema dugovanja;
12. Potvrda gradske uprave da ponuditelj nema dugovanja prema Gradu Poreču;
13. Potvrda nadležnih komunalnih službi da nema dugovanja (Usluga Poreč, Odvodnja Poreč, HEP, Istarski vodovod, Stan d.o.o. Poreč- pričuva);
14. Izjavu da će po potpisu Ugovora o zakupu poslovnog prostora najbolji ponuditelj sklopiti policu osiguranja za odgovornost iz djelatnosti prema trećim licima (opća odgovornost), te će istu Zakupodavcu dostaviti najkasnije u roku od 15 dana, računajući od dana sklapanja ugovora, te ukoliko istu ne dostavi smatrat će se da je odustao od natječaja te će se Ugovor raskinuti.
15. Izjavu da će po potpisu Ugovora o zakupu o poslovnom prostoru najbolji ponuditelj sklopiti policu osiguranja od uobičajenih rizika koje određuju uzance dobrog gospodarenja, vinkuliranu u korist Zakupodavca, te će istu dostaviti najkasnije u roku od 15 dana, računajući od dana sklapanja ugovora, te ukoliko istu ne dostavi smatrat će se da je odustao od natječaja te će se Ugovor raskinuti;
16. Osiguranje tražbine iz ugovora o zakupu:
 - a) **U slučaju plaćanja godišnje zakupnine unaprijed:**
Ovjerenu izjavu o namjeri ponuditelja da će u slučaju da bude odabran kao najpovoljniji ponuditelj, unaprijed plaćati iznos godišnje zakupnine za svaku godinu zakupa, a prvu godinu u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja Ugovora i da će u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti o odabiru dostaviti bjanko zadužnicu sa osobnim jamstvom na iznos koji pokriva iznos zakupnine za svih pet godina zakupa sa PDV-om.
 - b) **U slučaju jednokratnog plaćanja cjelokupne (petogodišnje) zakupnine unaprijed:**
Ovjerenu izjavu o namjeri ponuditelja da će u slučaju da bude odabran kao najpovoljniji ponuditelj unaprijed platiti cjelokupni iznos (petogodišnje) zakupnine u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja Ugovora te da će u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti o odabiru dostaviti bjanko zadužnicu sa osobnim jamstvom na iznos koji pokriva iznos jednogodišnje zakupnine sa PDV-om;
 - c) **U slučaju plaćanja mjesečne zakupnine unaprijed:**
 - (1) Opis, lokaciju i dokaz o vlasništvu nekretnine čija procijenjena vrijednost mora biti trostruko veća od sveukupne petogodišnje zakupnine sa PDV-om (ne stariji od 15 dana, u izvorniku), sa ovjerenom izjavom da je suglasan, odnosno da dozvoljava prijenos vlasništva te upis zabilježbe u zemljišnim knjigama da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja

potencijalne buduće novčane tražbine Zakupodavca i da će u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti o odabiru dostaviti bjanko zadužnicu sa osobnim jamstvom na iznos koji pokriva iznos jednogodišnje zakupnine sa PDV-om;

ili

(2) Opis, lokaciju i dokaz o vlasništvu nekretnine čija procijenjena vrijednost mora biti trostruko veća od sveukupne petogodišnje zakupnine sa PDV-om (ne stariji od 15 dana, u izvorniku), sa ovjerenom izjavom da je suglasan, odnosno da dozvoljava da se na teret nekretnine u zemljišnim knjigama u korist Zakupodavca upiše založno pravo, odnosno da dozvoljava uknjižbu založnog prava u visini okvirnog iznosa potencijalne buduće tražbine i da će u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti o odabiru dostaviti bjanko zadužnicu sa osobnim jamstvom na iznos koji pokriva iznos jednogodišnje zakupnine sa PDV-om;

ili

(3) Ovjerenu izjavu o namjeri ponuditelja da će u slučaju da bude odabran kao najpovoljniji ponuditelj u roku od 15 dana od primitka obavijesti o odabiru, dostaviti bankovnu garanciju za vrijeme trajanja ugovornog odnosa na iznos koji pokriva iznos jednogodišnje zakupnine sa PDV-om.

U slučaju iz točke (2) ili (3), odabrani ponuditelj je dužan dostaviti procjenu vrijednosti nekretnine kojom osigurava tražbinu, u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane obavijesti o donošenju odluke o odabiru.

Troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine snosi ponuditelj.

17. Osobe koje sukladno odredbama članka 132. Zakona o hrvatskih braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine broj 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23) žele ostvariti pravo prvenstva za zakup poslovnog prostora, dužne su uz ponudu priložiti :

- potvrdu izdanu od nadležnog tijela (Ured državne uprave u jedinici područne (regionalne) samouprave, Ministarstvo obrane, Ministarstvo unutarnjih poslova, Ministarstvo branitelja) kojom se dokazuje utvrđeni status iz članka 132. navedenog zakona,
- uvjerenje izdano od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, ne starije od 15 dana, kojim se dokazuje da ponuditelj je/nije korisnik mirovine.

18. Izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da je suglasan da u slučaju neplaćanja zakupnine, Grad Poreč – Parenzo može javno objaviti popis dužnika i dospjeli novčani iznos potraživanja po osnovu neplaćenih zakupnina i drugih davanja prema zakupodavcu

U slučaju plaćanja unaprijed cjelokupnog iznosa petogodišnje zakupnine, zakupnik ostvaruje pravo na popust u iznosu od 10% ugovorene petogodišnje zakupnine.

Sva priložena dokumentacija mora biti u originalu ili ovjerenoj preslici i ne smije biti starija od 30 dana, osim ako je u natječaju drugačije navedeno.

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju uplaćuje se na račun Grada Poreča broj:

IBAN HR1323400091834800003 kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d., s naznakom: JAMČEVINA ZA POSLOVNI PROSTOR, poziv na broj za fizičke osobe: HR68 7722- (OIB), a za pravne osobe: HR68 7722 – (OIB tvrtke).

Uz dokaz o uplati jamčevine navesti podatke za povrat jamčevine. Jedna uplata jamčevine vrijedi za jedan poslovni prostor.

III. DOSTAVLJANJE PONUDA

Ponude se dostavljaju u pisanom obliku.

Ponuda se uvezuje na način da se onemogućí naknadno vađenje ili umetanje listova i to jamstvenikom čija su oba kraja na posljednjoj strani pričvršćena naljepnicom sa utisnutim žigom ponuditelja.

Stranice ponude se označavaju brojem stranica kroz ukupan broj stranica ponude ili ukupan broj stranica ponude kroz redni broj stranice.

Takvu ponudu dostaviti u zatvorenoj omotnici na adresu:

Grad Poreč-Parenzo

Komisija za poslovne prostore

Obala M. Tita br. 5

Poreč 52440

s naznakom:

“NE OTVARAJ – NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA BROJ 114.”

Rok za podnošenje ponuda po ovom natječaju je 15 dana, računajući od dana objave natječaja na oglasnoj ploči Grada Poreča - Parenzo, te počinje teći sljedećeg dana od dana objave, odnosno od 8.12.2025. g. do 23.12.2025. g. do 11:00 sati.

***Napomena* Prijave moraju biti zaprimljene u pisarnici Grada Poreča – Parenzo do 23.12.2025. godine u 11:00 sati, u protivnom smatrat će se da su pristigle izvan roka.**

IV. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Nakon isteka roka za dostavu ponuda Komisija za poslovne prostore (dalje u tekstu „Komisija“) utvrditi će broj pristiglih ponuda, da li su ponude pravovremene i potpune. Nepravovremene i nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje, te će se odbaciti kao nevaljane.

Potpune ponude Komisija razmatra, utvrđuje da li dostavljena dokumentacija i gospodarski program zadovoljavaju uvjete natječaja, te na temelju toga i visine ponuđene natječajne zakupnine predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja.

Na temelju prijedloga Komisije Gradonačelnik donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Odbacit će se ponude ponuditelja koji u vrijeme podnošenja ponuda imaju dugovanja prema Gradu Poreču-Parenzo, Poreznoj upravi ili nadležnim komunalnim službama.

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja bit će dostavljena svim ponuditeljima pisanim putem u roku od 8 dana od dana donošenja.

Gradonačelnik može poništiti ovaj natječaj u cijelosti ili djelomično, ne određivši ni jednog najpovoljnijeg ponuditelja, bez obveze da ponuditeljima posebno obrazlaže takvu svoju odluku.

Ponuditeljima čija ponuda nije odabrana kao najpovoljnija i ponuditeljima koji su pismeno odustali prije donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 10 dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

V. SKLAPANJE UGOVORA

Ponuditelj čija ponuda bude odabrana kao najpovoljnija, dužan je u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti o donošenju odluke o odabiru, uplatiti razliku između uplaćene jamčevine i ponuđene natječajne zakupnine te dokaz o uplati dostaviti nadležnom Upravnom odjelu Grada Poreča-Parenzo prije sklapanja ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu ovjerava se (solemnizira) kod javnog bilježnika kao ovršna isprava radi naplate eventualnih dugovanja koji mogu nastati. Troškove solemnizacije ugovora kod javnog bilježnika snosi zakupnik.

Zakupnik stječe pravo na posjed i korištenje prostora po sklapanju ugovora o zakupu i potpisu zapisnika o predaji posjeda poslovnog prostora.

Ako ponuditelj, čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, odustane od sklapanja ugovora, ako ne uplati u cijelosti ponuđenu natječajnu zakupninu i ne pristupi potpisivanju ugovora u roku, tada gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor se može dati u zakup sljedećem najpovoljnijem ponuditelju ili ponovno izložiti natječaju.

Ostali uvjeti zakupa poslovnih prostora utvrđeni su u Odluci o poslovnom prostoru (Sl. glasnik Grada Poreča br. 03/21) i Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24).

VI. NAPOMENA:

Sve informacije o provedbi natječaja za zakup poslovnih prostora i pregled poslovnih prostora mogu se dobiti u Upravnom odjelu za upravljanje gradskom imovinom Grada Poreča- Parenzo, O. m. Tita 5, prostorija broj 22 (na katu), na službenim stranicama Grada Poreča- Parenzo i na telefon 052/634-327 radnim danom u uredovno vrijeme za rad sa strankama.

Obavještavaju se podnositelji ponuda da se ovim javnim pozivom svi prikupljeni osobni podaci obrađuju u svrhu njegove provedbe, da će osobni podaci biti zaštićeni od pristupa neovlaštenih osoba, te pohranjeni na sigurno mjesto i čuvani u skladu s uvjetima i rokovima predviđenim pozitivnim zakonskim propisima, aktima i odlukama Grada kao Voditelja obrade, a sukladno odredbama Opće Uredbe i ostalih propisa koji se odnose na zaštitu osobnih podataka.

Osobni podaci podnositelja ponuda obrađuju se temeljem ispunjenja pravnih obveza Grada kao Voditelja obrade uz primjenu organizacijskih i tehničkih mjera zaštite.

Podnositelji ponuda mogu se prije njegovog podnošenja upoznati sa svim pravima i ostalim obavijestima u svezi s postupanjem s njihovim osobnim podacima, upravljanja privolama i ostalog koja proizlaze iz Opće Uredbe o zaštiti osobnih podataka putem web stranice Grada - voditelja obrade <http://www.porec.hr/prva.aspx?stranica=30473&j=CRO>

Svi kandidati podnošenjem ponuda daju suglasnost Gradu da u njemu navedene osobne podatke koristi u svrhu kontaktiranja (telefon; e mail adresa), da objavljuje na svojoj oglasnoj ploči i web stranici u svrhu informiranja podnositelja ponude, te u svrhu upoznavanja javnosti o donesenim odlukama radi izvršenja pravnih obveza Voditelja obrade

KLASA: 372-03/25-01/26
URBROJ: 2163-6-19/05-24-3
U Poreču- Parenzo, 5.12.2025. godine

GRADONAČELNIK
Loris Peršurić v.r.