

Na temelju članka 3. točke 5. Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 11/12, 50/12, 39/13, 5/14, 32/14, 34/15, 26/16, 35/17, 7/19, 22/19-ispr., 23/19, 3/20, 6/20, 18/20, 22/20, 38/20, 42/20, i 23/21) Grad Opatija raspisuje

**N A T J E Č A J**  
**ZA DAVANJE U ZAKUP**  
**POSLOVNIH PROSTORA**

Predmet zakupa su:

- 1. poslovni prostor u Opatiji, na adresi M. Tita 103., koji se nalazi na I. katu nekretnine označene kao kč. 397/1 upisane u zk.ul.br. 101, k.o. Opatija, opisan kao 12. suvlasnički dio: 4/72 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12).**

**Poslovni prostor sastoji se pet poslovnih prostorija, hodnika i sanitarnog čvora ukupne zatvorene površine 127,27 m<sup>2</sup>:**

- stanje prostora: uređen poslovni prostor,
- energetska razred: A,
- namjena: trgovina na malo knjigama- knjižara,
- početni iznos mjesečne zakupnine: **1.413,65 € uvećano za iznos PDV-a,**
- trajanje zakupa: do 5 godina.

**Napomena:** poslovni prostor nije slobodan od stvari, u istom se nalaze pokretnine. U dijelu prostora potrebno je izvesti soboslikarske radove i uređenje unutarnjih zidova te radove na zamjeni jednog prozorskog okvira u dogovoru s zakupodavcem, a koji radovi će se izvesti naknadno po stupanju zakupnika u posjed poslovnog prostora.

Grad Opatija će najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja natječajnog postupka u slučaju odabira najpovoljnijeg ponuditelja osigurati posjed prostora slobodnog od pokretnina.

**Pojašnjenje u odnosu na prihvatljivu ponudu:**

Prihvatljive su isključivo ponude ponuditelja koji imaju iskustvo u poslovanju i koje obavljaju djelatnost (namjenu) utvrđene ovim javnim natječajem u najmanjem trajanju od 5 godina računajući do dana objave ovog javnog natječaja.

U odnosu na opseg ponude naglasak je na trgovini na malo knjigama, međutim prihvatljiva ponuda može, uz trgovinu na malo knjigama, u poslovnom prostoru sadržavati i prodaju dodatnog asortimana iz knjižarske djelatnosti (školski i uredski pribor, pribor za čitanje, darovni program, papirnica i sl.).

Neće se razmatrati ponude onih ponuditelja koji nisu registrirani za obavljanje djelatnost trgovine. Djelatnost trgovine u svim propisanim oblicima i načinima mogu obavljati isključivo trgovci (pravne osobe – trgovačka društva i obrtnici, registrirani za obavljanje djelatnosti trgovine), u skladu s odredbama Zakona o trgovini ("Narodne novine" br. 87/08., 96/08., 116/08., 116/08., 76/09., 114/11., 68/13., 30/14., 32/19., 98/19., 32/20., 33/23.)

Isključene su ponude antikvarijata te u slučaju podnošenja takve ponude ista neće biti razmatrana u natječajnom postupku.

**2. poslovni prostor u Opatiji, na adresi M. Tita 71., koji se nalazi u visokom prizemlju nekretnine označene kao kč. 321 upisane u zk.ul.br. 80, k.o. Opatija, opisan kao 36. Suvlasnički dio: 1/19 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36).**

**Poslovni prostor sastoji se od prodajnog prostora s galerijskim prostorom i pripadajućim nusprostorijama te sanitarnim čvorom ukupne zatvorene površine 16,00 m<sup>2</sup>:**

- stanje prostora: uređen poslovni prostor,
- energetska razred: C,
- namjena: djelatnost kancelarije,
- početni iznos mjesečne zakupnine: **213,26 € uvećano za iznos PDV-a,**
- trajanje zakupa: do 5 godina.

**Napomena:** poslovni prostor nije slobodan od osoba i stvari, u istom se nalaze pokretne. U dijelu prostora potrebno je izvesti soboslikarske radove i uređenje unutarnjih zidova.

Grad Opatija će najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja natječajnog postupka u slučaju odabira najpovoljnijeg ponuditelja osigurati posjed prostora slobodnog od osoba i stvari.

**PONUDE MORAJU SADRŽAVATI:**

**1. Osnovne podatke o ponuditeljima:**

- za ponuditelja fizičke osobe obrtnike (ime i prezime ponuđača, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zajedno sa izjavom o zaštiti osobnih podataka u kojoj ponuđač daje suglasnost na obradu i objavljivanje osobnih podataka u svrhu natječajnog postupka),
- za ponuditelje fizičke osobe koji nisu obrtnici (obavljaju samostalnu djelatnost, književnici, umjetnici ili umjetnici kao član/ica strukovnih udruga) ime i prezime ponuđača, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zajedno sa izjavom o zaštiti osobnih podataka u kojoj ponuđač daje suglasnost na obradu i objavljivanje osobnih podataka u svrhu natječajnog postupka) te ostalu dokumentaciju kojom dokazuju svoj status i mogućnost obavljanja tražene djelatnosti.

Izjava o zaštiti osobnih podataka dostupna na službenoj stranici Grada Opatije <https://opatija.hr/obraci/>.

- obvezu dostave podatka o pravnoj osobi (tvrtka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB), ime i prezime zakonskog zastupnika ponuditelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB)).

**2. podatke o dosadašnjem radu ponuditelja (dostava informacija o dosadašnjem radu i iskustvu u poslovanju u djelatnosti koja je utvrđena javnim natječajem (opis radna iskustava ponuditelja, a koja nisu vezana uz djelatnost utvrđene javnim natječajem nije potrebno dostavljati niti će se iste razmatrat prilikom ocjena ponuda).**

3. dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora (primjerice dokaz o registriranoj djelatnosti u odgovarajućim registrima, potvrda Hrvatske gospodarske komore o članstvu ponuditelja u knjiškom cehu i/ili Zajednici nakladnika i knjižara).

Osim dokaza iz toč. 3., u odnosu na **poslovni prostor pod rb. 1.**, potrebno je dostaviti i:

**3.1.** opis ponudbenog programa koje će ponuditelj ponuditi u poslovnom prostoru napisan u slobodnoj formi,

**3.2.** dokaz/e kojim će ponuditelj dokazati traženo poslovno iskustvo u najmanjem trajanju od 5 godina računajući do dana objave ovog javnog natječaja, po slobodnoj procjeni ponuditelja.

Ponude koje ne dostave tražene dokaze ocijenit će se kao ponudama koje ne udovoljavaju uvjetima natječaja.

4. izjavu ponuđača da se u prijavi na natječaj poziva na pravo prednosti za zaključenje Ugovora o zakupu na temelju čl. 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ br. 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.) te dokaz kojim dokazuje svoj status uz izjavu da nema sklopljen Ugovor o zakupu drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren. Pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora ostvaruje se za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost te pravo prvenstva imaju hrvatski branitelji i članovi njihovih obitelji pod uvjetom da sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, a sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji. Ukazuje se da pravo prvenstva za zasnivanje zakupa nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ostvaruje pravo prvenstva temeljem zakona.

U odnosu na članove uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovima uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata te djecu hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, dužni su dostaviti potvrdu o utvrđenom statusu člana obitelji uz dokaz o srodstvu, odnosno sve druge isprave i dokaze temeljem kojih se može utvrditi da ostvaruju pravo prvenstva za zasnivanje zakupa temeljem čl. 132. Zakona.

5. izjavu ponuditelja da će najkasnije na dan potpisa ugovora o zakupu dostaviti Gradu Opatiji sredstva osiguranja propisana čl. 8.a Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora i to za:

➤ **poslovni prostor pod rb. 2.**, za iznos godišnje ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost u visini do 13.272,28 € - bjanko zadužnicu/e zakupnika fizičke osobe odnosno zakupnika pravne osobe izdanu/e do iznosa koja/e

pokriva/ju iznos ugovorene petogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku,

- **poslovni prostor pod rb. 1.**, za iznos godišnje ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost u visini od 13.272,28 € i više - bjanko zadužnicu/e zakupnika fizičke osobe odnosno zakupnika pravne osobe izdanu/e do iznosa koja/e pokriva/ju iznos ugovorene petogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku, uz dodatna sredstva osiguranja:

- bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene šestomjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, s klauzulom »bez prigovora« odnosno »plativo na prvi poziv« koja vrijedi za razdoblje od 1 godine, uz obvezu zakupnika da najkasnije 30 dana prije isteka važeće bankarske garancije dostavi Gradu Opatiji novu bezuvjetnu bankarsku garanciju za svako sljedeće razdoblje za koje je garancija izdana sve do isteka roka na koji je Ugovor o zakupu sklopljen. U slučaju da zakupnik najkasnije 30 dana prije isteka važeće bankarske garancije ne dostavi Gradu Opatiji novu bankarsku garanciju za sljedeće razdoblje, Grad Opatija ovlašten je podnijeti zahtjev za plaćanje po izdanoj bankarskoj garanciji.
- umjesto bankarske garancije zakupnik može ponuditi kao sredstvo osiguranja novčani polog u visini ugovorene tromjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost. Novčani polog zadržava se kao sredstvo osiguranja za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o zakupu. Ukoliko zakupnik u roku od 30 dana od dospijeca ne podmiri dospjelu/e obvezu/e koje proizlazi/e iz zakupnog odnosa Grad Opatija ovlašten je dospjelu/e, a nepodmirenu/e obvezu/e naplatiti iz novačenog pologa. U tom slučaju zakupnik je dužan u roku od 8 dana od dostave Poziva za uplatu uplatiti novčani polog, odnosno traženi iznos, u protivnom se Ugovor o zakupu otkazuje.

Napomena: sredstva osiguranja ne dostavljaju se u natječajnom postupku već samo izjava ponuditelja.

6. izjavu ponuditelja da je upoznat da je Grad Opatija ovlašten iz sredstva osiguranja iz toč. 5., podmiriti neplaćenu zakupninu kao i sve troškove njene naplate,
7. izjavu ponuditelja da prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 11/12, 50/12, 39/13, 5/14, 32/14, 34/15, 26/16, 35/17, 7/19, 22/19-ispr., 23/19, 3/20, 6/20, 18/20, 22/20, 38/20, 42/20, i 23/21) te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću poslovnog prostora koji se daje u zakup,
8. izjavu ponuditelja da je upoznat da je poslovni prostor uređen sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije („Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 08/09), te da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju i sa stanjem opremljenošću u trenutku primopredaje u posjed,
9. izjavu ponuditelja da je upoznat da je dužan, ukoliko bude izabran najpovoljnijim ponuditeljem, predmet zakupa urediti u cijelosti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, bez prava na povrat ulaganja, da se

odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i posloводство bez naloga (bez obzira da li će u prostor ulagati s ili bez suglasnosti zakupodavca).

**Napomena:** ukoliko su radovi utvrđeni kao nužni radovi uređenja i obuhvaćenim Pravilnikom o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije („Službene novine Primorsko – goranske županije“ br. 8/07.), a što prethodno utvrđuje zakupodavac isti mogu biti predmetom priznavanja ulaganja uz obvezu zaključenja Ugovora o uređenju prostora u kojem će se detaljnije regulirati međusobna prava i obveze u pogledu priznavanja ulaganja. Vrijednost nužnih radova ne smije biti veća od visine 50%-tne zakupnine za razdoblje za koje je zaključen ugovor o zakupu.

10. izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, ako bude izabran najpovoljnijim ponuditeljem, sve radove uređenja prostora izvesti u skladu s pozitivnim propisima, pravilima struke i ishoditi sva odobrenja i suglasnosti neophodna za radove, početak i obavljanje ugovorene djelatnosti u prostoru te da se odriče od prava potraživanja naknade štete ukoliko prostor ne udovolji uvjetima potrebnim za obavljanje ugovorene djelatnosti,

Napomena: pripadajuće izjave sadržane su u samom obrascu ponude te iste ponuditelj ne mora dostavljati kao prilog uz obrazac ponude.

11. izjavu o istinitosti i vjerodostojnosti podataka iz ponude napisane u slobodnoj formi,
12. opširan opis ponude, odnosno sadržaj i vrstu usluga koja će se pružati/obavljati u poslovnom prostoru.

**Napomena:** izjava iz toč. 11., i opširan opis ponude, odnosno sadržaj i vrstu usluga koja će se u prostoru pružati/obavljati iz **toč. 12.**, dostavljaju se kao prilozi uz obrazac ponude, napisani u slobodnoj formi. Ponude koje, uz obrazac ponude, ne sadržavaju i predmetne priloge ocijenit će se kao nepotpune.

13. dokaz o uplati jamčevine (garantnog pologa) u visini jednostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine uvećano za iznos PDV-a, a koji iznosi:
- za poslovni prostor pod rb. 1. u iznosu od **1.767,06 €**,
  - za poslovni prostor pod rb. 2., u iznosu od **289,08 €**.

Izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine (garantnog pologa) u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane ovim natječajem. Po zaključenju ugovora o zakupu polog se zadržava kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Grada koja proizlaze iz ugovora o zakupu (tijekom trajanja ili po isteku ugovora o zakupu).

**Jamčevina (garantni polog) uplaćuje se na račun Grada Opatije, IBAN: HR5723600001830200000 Proračun Grada Opatije, poziv na broj: HR68 9016- OIB za fizičke /pravne osobe.**

**14.** Potvrdu Porezne uprave o stanju duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava, ne stariju od 15 dana od dana podnošenja prijave na natječaj. Ponude onih ponuditelja koji po toj osnovi imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja, ili onih ponuditelja kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, a ne pridržavaju se rokova plaćanja, neće se razmatrati.

Ponude onih ponuditelja koje u cijelosti ne sadrže naprijed navedenu dokumentaciju ocjenjuju se kao nepotpune.

#### **KRITERIJI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE:**

- najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda, koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši iznos ponuđene mjesečne zakupnine.

Predmet zakupa može se pogledati i izvršiti uvid u Zapisnik sa utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti prostora dana **12. lipnja 2026. (petak) i to:**

- **za poslovni prostor pod rb. 1.,** u razdoblju od 9.30 – 9.45 sati,
- **za poslovni prostor pod rb. 2.,** u razdoblju od 9.50 – 10.05 sati.

#### **DOSTAVLJANJE PONUDA:**

Ponuda za natječaj podnosi se u pisanom obliku, na hrvatskom jeziku, isključivo na propisanom obrascu koje zainteresirani ponuditelji mogu preuzeti u suterenu gradske uprave na adresi M. Tita 3., Opatija u uredovno radno vrijeme – od ponedjeljka do četvrtka od 9.00 do 14.00 sati, petkom do 11.00 sati i/ili službenim stranicama Grada Opatije > OBRASCI dostupno na <https://opatija.hr/obrasci/>.

Odgovornost za ispravnost ponude isključivo je na ponuditelju.

Pisane ponude sa svim priložima podnose se preporučeno putem pošte ili osobnom predajom u uredovno radno vrijeme pisarnice Grada Opatije, od ponedjeljka do četvrtka od 9.00 do 14.00 sati, petkom do 11.00 sati - u zatvorenoj koverti na adresu:

Grad Opatija, M. Tita 3, Opatija, sa naznakom **"ZA NATJEČAJ – POSLOVNI PROSTOR U OPATIJI, s naznakom adrese i rednog broja poslovnog prostora za kojeg se natječaj podnosi- NE OTVARATI"** najkasnije u roku od **15 dana računajući od dana objave natječaja.**

**Zadnji dan za podnošenje prijave na javni natječaj ističe dana 17. lipnja 2026.**

Ponude onih ponuditelja koje budu zaprimljene nakon naprijed utvrđenog roka neće biti razmatrane u postupku javnog natječaja.

Javno otvaranje ponuda održati će se dana **23. lipnja 2026., (utorak) u 9.30 sati** u zgradi Grada Opatije - vijećnica, M. Tita 3., Opatija.

Zakupnik je dužan započeti obavljati djelatnost računajući od dana stupanja u posjed zakupnika u sljedećem razdoblju:

- **za poslovni prostor pod rb. 1. u roku od 30 dana, a najkasnije do 31. kolovoza 2026.**
- **za poslovni prostor pod rb. 2., u roku od 30 dana.**

Komisija neće uzeti u razmatranje ponude onih ponuditelja koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, ili onih ponuditelja kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveza, a ne pridržavaju se rokova plaćanja. Uz natječajnu dokumentaciju nije potrebno dostavljati potvrdu da ponuditelj nema dugovanja prema Gradu Opatiji budući se iste provjeravaju u službenim evidencijama Grada Opatije.

Gradonačelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

**GRADONAČELNIK**  
Fernando Kirigin, mag.oec.v.r.

KLASA: 372-01/26-01/13  
URBROJ:2170-12-03/01-26-2  
Opatija, 1. lipnja 2026.