

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 58. Statuta Općine Višnjan (Službeni glasnik Općine Višnjan broj 1/2021), Pravilnika o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Općine Višnjan broj 8/2025 i 9/2025), te Odluke općinskog načelnika KLASA: 372-01/25-01/03 URBROJ: 2163-38-2-25-1- od 30. prosinca 2025. godine raspisuje se

JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE VIŠNJAN

I

Raspisuje se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na području Općine Višnjan, koji se nalazi na k.č.br. zgr. 326, k.o. Višnjan, na adresi: Istarska 5, kako slijedi:

R. br.	Lokacija / Adresa	Identifikacija prostora	Djelatnost	Površina (m ²)	Mjesečna zakupnina	Jamčevina
1.	k.č. zgr. 326, k.o. Višnjan / Višnjan, Istarska 5	Dio prostora u prizemlju zgrade koji se sastoji od lokala, spremišta, sanitarija i natkrivene terase	Ugostiteljska – caffe bar*	87,44	612,08 €	1.836,24 €

**Ugostiteljska djelatnost – skupina "barovi" – caffe bar - ugostiteljski objekt u kojem se pretežito priprema i uslužuje kava i drugi napici, uslužuju pića, a mogu se pripremati i usluživati ili samo usluživati topli i hladni sendviči, slastice i voće. Caffe bar može biti klupskog tipa. Iznimno, umjesto naziva vrste »caffe bar« mogu se koristiti komercijalni nazivi npr. »coctail bar«, »lounge bar«, »coffy bar«, »caffe bar – pub«, »internet bar« i slično sukladno Pravilniku o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "Restorani", "Barovi", "Catering objekti" i "Objekti jednostavnih usluga" (Narodne novine, broj 82/2007).*

Poslovni prostor nije u funkciji, ali je djelomično opremljen te se može djelatnost pokrenuti u vrlo kratkom roku.

Utvrđuje se slijedeće:

- početna cijena mjesečne zakupnine: 612,08 eura mjesečno;
- jamčevina u iznosu od 3 zakupnina što iznosi 1.836,24 eura;
- početna otkupna cijena inventara: 2.200,00 eura.

Zakupoprimac je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora najkasnije u roku 150 dana od dana potpisa ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Zakupoprimac je u obvezi otkupiti inventar u poslovnom prostoru.

Poslovni prostor daje se u zakup za razdoblje od 5 (pet) godina, uz mogućnost produljenja za narednih 5 (pet) godina, a na početku svake slijedeće godine zakupnina se usklađuje prema rastu potrošačkih cijena na malo u prethodnoj godini.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, što isključuje naknadne prigovore Zakupoprimalca.

Po zaključenju ovog javnog natječaja i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, pristupiti će se raspisivanju javnog natječaja za zakup javne površine u funkciji dodatne terase poslovnog prostora.

Skica poslovnog prostora sa iskazom površina nalazi se u privitku ovog javnog natječaja i čini njegov sastavni dio.

II

Rokovi plaćanja inventara i opreme u poslovnom prostoru „Emar“ su slijedeći:

- inventar koji se nalazi u poslovnom prostoru plaća se prilikom potpisa Ugovora o zakupu;
- ako zakupoprimac ne izvrši potrebna ulaganja i ne započne obavljati djelatnost u roku 150 dana od potpisa Ugovora o zakupu, Ugovor se raskida po samom Zakonu – neispunjenjem obveze, bez prava na povrat uplaćene jamčevine, a iznos plaćenog inventara se vraća bez kamata.

Otkupna cijena inventara se ne uvećava za stopu PDV-a.

III

Plaćena jamčevina ostaje kao garancija Zakupodavcu za naplatu zakupnine. Radi osiguranja naplate zakupnine, Zakupoprimac predaje Zakupodavcu zadužnicu s osobnim jamstvom prilikom potpisa ugovora.

Prva zakupnina dospijeva Zakupoprimcu na naplatu nakon 30 dana od početka obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru. Zakupoprimac je dužan obavijestiti Jedinostveni upravni odjel Općine Višnjan o danu početka obavljanja djelatnosti.

Rok zakupa biti će bitan element u ugovoru o zakupu poslovnog prostora.

Djelatnost u poslovnom prostoru mora se obavljati kroz cijelu kalendarsku godinu, osim u uvjetima pod kojima je korištenje poslovnog prostora djelomično onemogućeno u trajanju od najviše trideset dana, bez krivnje Zakupoprimca, te u slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz prednošenje dokaza u pisanom obliku i uz prethodno odobrenje Zakupodavca.

IV

Nakon sklopljenog ugovora o zakupu poslovnog prostora, raspisati će se natječaj za korištenje terase ispred poslovnog prostora.

V

Poslovni prostor daje se u zakup u stanju u kojem je viđen.

Zakupodavac ne preuzima nikakve obveze ili odgovornosti za skrivene nedostatke poslovnog prostora.

Prije podnošenja ponude natjecatelji su u obvezi pregledati poslovni prostor, inventar i opremu uz prethodnu najavu Zakupodavcu. Mogućnost razgledavanja poslovnog prostora biti će u radnim danima od ponedjeljka do petka u terminu od 08:00 do 14:00 sati, **uz prethodnu najavu**.

Prije podnošenja ponude natjecatelji su u obvezi provjeriti kod nadležnih državnih tijela je li određena namjena pravno i tehnički moguća u određenom poslovnom prostoru.

Ulaganja zakupoprimca u poslovni prostor vrše se isključivo sukladno pisanoj suglasnosti Jedinostvenog upravnog odjela Općine Višnjan uz dostavljen i odobren troškovnik.

Potreban akt odobrenja nadležnog upravnog tijela, odnosno drugi akt propisan zakonom za obavljanje poslovne djelatnosti, ishoduje Zakupoprimac.

VI

Zakupoprimac po potpisivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi troškove za električnu energiju, vodu, zbrinjavanje otpada, komunalne naknade i drugih davanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora. Zakupnik se obvezuje bez odgode, a najkasnije u roku od 8 dana od dana potpisivanja ugovora, izvršiti prijenos svih navedenih režijskih troškova na svoje ime, odnosno osigurati da računi za iste glase na ime zakupoprimca.

Zakupnimac poslovnog prostora dužan je urediti pročelje zgrade uz očuvanje izvornosti pročelja sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela - uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Pula te prema uvjeta nadležnog Jedinstvenog upravnog odjela Općine Višnjan.

Pod preuređenjem poslovnog prostora podrazumijevaju se nužni i korisni radovi, naročito radovi na uređenju pročelja zgrade u dijelu poslovnog prostora (obnova dotrajale žbuke, dotrajalih elemenata pročelja, zamjena dotrajale stolarije i bravarije), a sve sukladno uvjetima oblikovanja građevine, odnosno posebnim uvjetima oblikovanja, vodoinstalaterski radovi, elektroinstalaterski i ostali instalaterski radovi, zidarski radovi, popravak sanitarnog čvora i svi potrebni završni obrtnički radovi.

Sva ulaganja izvršena bez pisane suglasnosti Zakupodavca, pa bila ona nužna ili korisna neće se priznavati te će ih u cijelosti snositi Zakupoprimac.

Zakupodavac ima pravo nadzirati izvođenje radova putem ovlaštene osobe i prisustvovati primopredaji radova, a Zakuprimac izvesti radove putem izabranog izvođača, sve sukladno troškovniku i drugoj dokumentaciji odobrenoj od strane Zakupodavca.

Zakupoprimac je dužan radove na preuređenju završiti u roku određenom u izdanoj suglasnosti te ukoliko Zakupoprimac u navedenom roku ne privede prostor namjeni, Zakupodavac će mu otkazati ugovor o zakupu.

U navedeni rok ne računa se vrijeme ishodovanja odobrenja radova za preuređenje od strane Zakupodavca.

Po završetku izvedenih radova, od strane nadležnog upravnog odjela, sačiniti će se zapisnik o izvedenim radovima u kojem će se konstatirati da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obvezu dostave izvornih računa i dokaza o plaćanju istih, građevinske knjige s dokaznicom mjera i atesta ugrađenih materijala i ispravnosti instalacija, ukoliko se izvršila rekonstrukcija istih.

Za poslovni prostor iz točke I ovog javnog natječaja Zakupodavac će mjesečno priznati do 30 % troškova iznosa mjesečne najamnine za izvršeno ulaganje u preuređenje pročelja zgrade, te eventualno za izvršene radove na zamjeni podova, pri čemu se navedeni radovi priznaju isključivo kao ulaganja u uređenje pročelja i podova kao fiksnih dijelova poslovnog prostora koji trajno ostaju u/na objektu.

U slučaju da Zakupoprimac otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je Zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos s prebijanjem sa mjesečnom zakupninom, isti nema pravo na povrat preostalog iznosa.

U slučaju raskida ugovora o zakupu od strane Zakupodavca iz opravdanih razloga, Zakupoprimac s kojim je Općina zaključila Ugovor o zakupu dužan je, bez prava na bilo kakvu naknadu ili obeštećenje za uložena sredstva predati poslovni prostor Općini, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana donošenja Odluke općinskog načelnika o raskidu ugovora.

Zakupoprimac s kojim se sklopi ugovor o zakupu poslovnog prostora zadržava pravo, uz prethodnu suglasnost Zakupodavca, sa sobom uzeti opremu i stvari koje je ugradio u poslovni prostor, ako se one mogu odvojiti, a da se time ne uništava sam poslovni prostor.

Zakupoprimac otkupljuje ugostiteljsku opremu i inventar koji se nalazi u poslovnom prostoru danom plaćanja istog. Oprema i inventar se otkupljuju po sistemu viđeno - kupljeno. Zakupodavac ne preuzima nikakve obveze za skrivene nedostatke istog.

Naziv lokala, reklame i tende, mogu se postaviti isključivo uz suglasnost Zakupodavca kao i odabir boje pročelja.

Nije dopušteno na pročelju ili vratima i prozorima poslovnog prostora postavljati reklame sadržaja bilo koje vrste, oblika i namjene osim oznake/logotipa Zakupoprimeca.

VII

Sukladno odredbi članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17., 98/19. i 84/21.), pravo prednosti na zaključivanje ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke I ovog natječaja za obrtničku i samostalnu profesionalnu djelatnost, ako sudjeluju u javnom natječaju i udovoljavaju uvjetima iz najpovoljnije ponude prema slijedećem redoslijedu:

- a) članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- b) hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata,
- c) dragovoljci iz Domovinskog rata,
- d) ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,
- e) braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnice poticaja Ministarstva,
- f) djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili
- g) osobe iz točaka a) do d) i f) članka 132. st. 1. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, a koje su korisnici mirovine.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ne može se dati u podzakup.

Pravo prednosti ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

VIII

Javni natječaj će se provesti sakupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici.

Pravo podnošenja ponuda imaju fizičke osobe i fizičke osobe-obrtnici ili osobe koje obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost kao i pravne osobe koje su registrirane u Republici Hrvatskoj odnosno s registriranom djelatnosti u Republici Hrvatskoj.

Pisane ponude sa svim nužnim priložima predaju se Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Višnjan na adresi: Trg slobode 1, 52463 Višnjan ili putem pošte.

Pisana ponuda obvezno sadrži:

1. Popunjeni i vlastoručno potpisani obrazac Ponude za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Višnjan – **Obrazac 1**;
2. Preslika važeće osobne iskaznice, ako je ponuditelj **fizička osoba (građanin ili obrtnik)**, odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje, ako je ponuditelj **pravna osoba**, a ukoliko ponudu u ime ponuditelja daje **opunomoćenik**, i punomoć za zastupanje;
3. Izvornik ili ovjereni preslik obrtnice (ili izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 15 dana od dana raspisivanja javnog natječaja), iz koje mora biti vidljivo da je obrtnik registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, ako je ponuditelj **fizička osoba – obrtnik**;
4. Izvornik ili ovjereni presliku Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 15 dana do dana raspisivanja javnog natječaja, i iz kojeg mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe, ako je ponuditelj **pravna osoba**;
5. Dokaz o uplaćenju jamčevine za poslovni prostor – uplata jamčevine mora biti izvršena na način da je uplata evidentirana na računu Općine Višnjan **te se uz ponudu prilaže potvrda o uplati jamčevine**;
6. Osobe koje ostvaruju pravo prednosti za zakup poslovnog prostora po članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, dužne su uz ponudu dostaviti i dokaz na temelju kojeg se može utvrditi postojanje prava prednosti za dobivanje u zakup poslovnog prostora, ukoliko takvo pravo žele ostvariti;
7. Potvrdu da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Republici Hrvatskoj (Porezna uprava), a koja ne smije biti starija od 30 dana od dana raspisivanja natječaja;
8. Potvrdu da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Općini Višnjan i trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Višnjan (Vira d.o.o. i Montenes d.o.o.) - (*potvrda odsjeka za financije i računovodstvo Općine Višnjan*);
9. Punomoć za zastupanje (ako ima opunomoćenika) odnosno ovlaštenje predstavnika pravnih osoba, ovjereni po javnom bilježniku;
10. Vlastoručno potpisana i ovjereni izjava ponuditelja (fizičke i pravne osobe):
 - Izjava o prihvaćanju uvjeta javnog natječaja za zakup poslovnog prostora – **Obrazac 2**
 - Izjava o pregledu poslovnog prostora, opreme i inventara – **Obrazac 3**;
11. Izjavu da se predajom prijave na natječaj, daje suglasnost Općini Višnjan da u ovom postupku može prikupljati, obrađivati i pohranjivati svu pristiglu dokumentaciju, u svrhu provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora (Izjava je sastavni dio javnog natječaja) - **Obrazac 4**;

12. Broj tekućeg ili žiro računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren u slučaju potrebe povrata uplaćene jamčevine.

Dokazi se prilažu u izvorniku ili ovjerenom presliku.

Najpovoljniji natjecatelj je u obvezi prilikom zaključenja ugovora o zakupu dostaviti zadužnicu s osobnim jamstvom, solemniziranu od strane javnog bilježnika u kojoj su jamac platac osobe koje će biti potpisnice ugovora o zakupu poslovnog prostora, a sve u svrhu osiguranja plaćanja.

Ukoliko najpovoljniji natjecatelj ne dostavi zadužnicu s osobnim jamstvom, smatrat će se da je natjecatelj odustao od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Smatrat će se da Zakupoprimac uredno podmiruje zakupninu ukoliko dospjelu zakupninu podmiri najkasnije do 10. u mjesecu, a za kojeg postoji zaduženje.

Podnošenjem valjane i potpune ponude smatrat će se da natjecatelj prihvaća uvjete natječaja te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup, što će potvrditi svojim pisanim izjavama koje čine sastavni dio natječaja.

Ponuda koja ne sadrži sve potrebne priloge te ako postoji dug prema Republici Hrvatskoj, Općini Višnjan, trgovačkim društvima u vlasništvu općine (Vira d.o.o. i Montenes d.o.o.) neće se uzeti u razmatranje i okarakterizirati kao nepotpune ponude.

IX

Rok za podnošenja ponuda na ovaj javni natječaj otvoren je 15 dana odnosno zaključno s danom **06. veljače 2026. (petak) do 12:00 sati**, bez obzira na način dostave ponude.

Sve ponude bez obzira na način dostave moraju prispjeti do navedenog roka. Sve ponude koje prispiju nakon roka neće se uzeti u razmatranje.

Ponude moraju biti zatvorene u kuverti s naznakom pošiljatelja i primatelja te napisanim tekstom „NE OTVARAJ, PONUDA NA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA“ .

X

Povjerenstvo zaprima prijave, utvrđuje koji ponuditelj ispunjava uvjete natječaja te u tom smislu predlaže odgovarajuću odluku.

O tijeku sjednice Povjerenstva vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju članovi Povjerenstva.

Kriteriji za odabir najpovoljnijeg ponuditelja je najviši iznos ponuđene zakupnine.

Nakon utvrđivanja najpovoljnije ponude Povjerenstvo će utvrditi one natjecatelje/a koji žele ostvariti svoje prvenstveno pravo uz prihvrat najviše postignute zakupnine te će se pisanim putem pozvati na očitovanje.

Ako natjecatelj koji dokaže da ostvaruje prvenstveno pravo, iskaže da to pravo želi ostvariti, njegova izjava unosi se u zapisnik.

XI

Po provedbi javnog natječaja Povjerenstvo pregledava i ocjenjuje sve zaprimljene ponude te zapisnikom o pregledu i ocjeni ponuda utvrđuje potpunu i najpovoljniju ponudu. Nakon toga Povjerenstvo dostavlja općinskom načelniku prijedlog najpovoljnije ponude radi donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg natjecatelja.

Najpovoljnija je ona ponuda koja sadrži najviši iznos ponuđene zakupnine. Prednost u odabiru imat će Zakupoprimac koji će ugostiteljsku djelatnost obavljati tijekom cijele godine, sukladno djelatnosti navedenoj u točki I ovog javnog natječaja, a dodatnu prednost imat će natjecatelj koji dokaže da ima najmanje 5 godina iskustva u obavljanju ugostiteljske djelatnosti – skupina barovi, kako je navedeno u točki I ovog javnog natječaja.

Ukoliko natjecatelj čija ponuda bude utvrđena najpovoljnijom, nakon donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg natjecatelja i prihvatu ponude odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude i sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora donosi općinski načelnik.

XII

Ugovor o zakupu sklopiti će se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

- naznaku ugovornih strana;
- podatke o poslovnom prostoru;
- djelatnost koja će se obavljati;
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi;
- rok na koji se ugovor zaključuje;
- rok predaje posjeda Zakupoprimcu;
- iznos zakupnine i drugih naknada, rokove dospijeca, te izmjene istih;
- odredbu kojom se Zakupoprimac obvezuje pristati na povećanje zakupnine koja će se dogoditi tijekom ugovornog odnosa, temeljem odluke nadležnog tijela;
- odredbe o prestanku ugovora, otkazu ugovora;
- odredbu da se poslovni prostor ne smije davati u podzakup;
- odredbu da Zakupoprimac ne smije vršiti ulaganja, bez suglasnosti zakupodavca;
- odredbu o načinu priznanja ulaganja u poslovni prostor;
- odredbu da Zakupoprimac nema pravo retencije poslovnog prostora za uložena sredstva u poslovni prostor;
- odredbu o ovršnosti;
- odredbu kojom se Zakupoprimac obvezuje izvršiti mirnu primopredaju prostora u slučaju otkaza ugovora ili raskida ugovora;
- mjesto i datum sklapanja ugovora uz naznaku ugovornih strana.

Ugovori o zakupu sklapaju se kao ovršne isprave sukladno odredbama Zakona o ovrsi, a na trošak Zakupoprimalca.

XIII

Jamčevina se uplaćuje na IBAN Općine Višnjan, HR2423800061849700007, model HR68, poziv na broj 7722-OIB.

Uplata jamčevine mora biti izvršena na način da je uplata evidentirana na računu Općine Višnjan najkasnije prije zatvaranja javnog natječaja.

U obzir se neće uzeti ponuda natjecatelja za kojeg Povjerenstvo utvrdi da za poslovni prostor za koji je podnio prijavu nije uplatio utvrđeni iznos jamčevine.

XIV

Natjecateljima kojima su položili jamčevinu, a čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u **roku od 8 dana** od dana donošenja Odluke općinskog načelnika o odabiru najpovoljnije ponude.

Ako ponuditelj čiju je ponudu Povjerenstvo zapisnički utvrdilo kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude, prije donošenja Odluke o odabiru najpovoljnije ponude i zaključivanju ugovora o zakupu te nakon donošenja iste, odnosno nakon zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti javnom natječaju.

Natjecatelji koji nakon donošenja Odluke općinskog načelnika o odabiru najpovoljnije ponude o zakupu poslovnog prostora odustanu od zaključivanju ugovora ili ne pristupe u roku 8 (osam) dana potpisivanju ugovora, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti javnom natječaju.

Najpovoljniji ponuditelj je u obvezi potpisati ugovor o zakupu poslovnog prostora u roku od 8 dana od dana primitka pisanog ili usmenog poziva za potpisivanje istog, pisani poziv se upućuje na e-adresu navedenu u ponudi, dok se usmeni poziv upućuje na kontakt telefona naveden u ponudi.

XV

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (Narodne novine, broj 25/13, 85/15 i 69/22), Općina Višnjan, kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u službenom glasniku.

U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Općina Višnjan objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasniku Općine Višnjan.

Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj javni natječaj, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasniku Općine Višnjan.

XVI

Zakupodavac će poslovni prostor predati u posjed najkasnije u roku od 8 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do 10. (desetog dana) u mjesecu, a u slučaju zakašnjenja Zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu.

Zakupoprimac poslovnog prostora, koji nije priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine istekom roka za početak obavljanja djelatnosti, odnosno ranije, ukoliko Zakupoprimac započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Zakupoprimac je dužan, osim zakupnine, plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, komunalnu naknadu i druge naknade koje se plaćaju uz zakupninu, te snositi režijske troškove, i to po njihovu dospijeću.

Naknada za navedene troškove nije uračunata u zakupninu.

Zakupoprimac je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

XVII

Ugovor o zakupu zaključit će se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22).

Troškove zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi Zakupoprimac.

XVIII

Ugovor o zakupu prestaje na način propisan Ugovorom o zakupu i u slučaju da Zakupoprimac ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Podzakup poslovnog prostora nije dozvoljen kao ni ortaštvo što predstavlja razlog za raskid Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom Zakupodavca ili Zakupoprimeca.

Dostava pisanog otkaza ugovorne strane smatrat će izvršenom s danom kojim je predan odgovarajući pisani otkaz Zakupoprimecu, odnosno s danom kojim je predan odgovarajući pisani otkaz na poštu preporučeno, i to bez obzira je li pošta bila u mogućnosti uručiti Zakupoprimecu taj otkaz ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pisanog otkaza). Pisani otkaz ugovora može se dostaviti i na e-adresu navedenu u ponudi.

Otkazni rok je 1 (jedan) mjesec, nakon čega je Zakupoprimac u obvezi poslovni prostor zapisnički predati Zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadržavat će odredbu na temelju koje će Zakupodavac biti ovlašten ući u posjed predmetnog poslovnog prostora istekom otkaznog roka, odnosno u slučaju da Zakupoprimac mirnim putem ne preda poslovni prostor u posjed Zakupodavcu, kao i u slučaju nemogućnosti uručivanja pismenog otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora, te se takvo ponašanje Zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda, a potpisom Ugovora o zakupu poslovnog prostora Zakupoprimac potvrđuje da u takvom slučaju neće tražiti zaštitu posjeda, kao i odredbu sukladno kojoj će Zakupodavac biti ovlašten, ukoliko bi Zakupoprimac imao dug po osnovi korištenja poslovnog prostora, zadržati robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu Zakupoprimeca, koja se nalazi u poslovnom prostoru, sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ugovora o zakupu.

Zakupoprimac je dužan na kraju trajanja zakupa poslovni prostor predati Zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom, i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost Zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

XIX

Općinski načelnik pridržava pravo da poništi natječaj u cijelosti ili djelomično i da ne prihvati nijednu primljenu ponudu.

KLASA: 372-01/25-01/03

URBROJ:2163-38-2-26-2

U Višnjanu-Visignano, 22. siječnja 2026. godine

OPĆINSKI NAČELNIK
Zoran Dekleva, dipl.ing.građ.