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 1/2026), te Odluke općinskog načelnika KLASA: 372-01/26-01/01 URBROJ: 2163-38-02/01-26-3 od 10. studenog 2026. 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. 278/1, k.o. Višnjan, na adresi: Trg slobode 5, kako slijedi:

| R. br. | Lokacija / Adresa | Identifikacija prostora | Djelatnost | Površina ($m^2$) | Početna mjesečna zakupnina | Jamčevina |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | k.č. zgr. 278/1, k.o. Višnjan / Višnjan, Trg slobo-de 5 | Dio prostora koji se sastoji od podruma, prizemlja, sanitarija natkrivene terase i spremišta u haustor-skom prolazu | Ugostitelj-ska- skupina restorani ili bistro* | 173,78 | 1.216,46 € | 3.649,38 € |

***Ugostiteljska djelatnost – skupina "restorani" – restoran - ugostiteljski objekt u kojem se pretežito pripremaju i uslužuju topla i hladna jela koja zahtijevaju složeniju pripremu, te ostala jela i slastice, uslužuju pića i pripremaju i uslužuju napici. Restoran može biti klupskog tipa; ili bistro - ugostiteljski objekt u kojem se pretežito pripremaju i uslužuju jednostavna hladna i topla jela, te uslužuju pića i pripremaju i uslužuju napici 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 trenutačno nije u funkciji, ali je djelomično opremljen te se djelatnost može pokrenuti u vrlo kratkom roku.

Utvrđuje se slijedeće:

- početna cijena mjesečne zakupnine: 1.216,46 eura mjesečno;
- jamčevina u iznosu od 3 zakupnina što iznosi 3.649,38 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.

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 Zakupoprimca.

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**

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, a najkasnije u roku od 150 dana od dana potpisa ugovora o zakupu poslovnog prostora. Zakupoprimac je dužan obavijestiti Jedinstveni upravni odjel Općine Višnjan o danu početka obavljanja djelatnosti u roku od 8 dana od dana završetka svih nužnih radova adaptacije.

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 predočenje dokaza u pisanom obliku i uz prethodno odobrenje Zakupodavca.

**III**

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

**IV**

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.
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 Jedinstvenog upravnog odjela Općine Višnjan, uz dostavljen i odobren troškovnik radova.

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

**V**

Zakupoprimac po potpisivanju ugovora o zakupu poslovnog prostora snosi troškove za električnu energiju, vodu, zbrinjavanje otpada, komunalne naknade, naknade za uređenje voda i drugih davanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora. Zakupoprimac 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.

Zakupoprimac 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 uvjetima nadležnog Jedinstvenog upravnog odjela Općine Višnjan.

Pod preuređenjem poslovnog prostora podrazumijevaju se nužni i korisni radovi, naročito radovi na uređenju uličnog pročelja poslovnog prostora, a sve sukladno uvjetima oblikovanja građevine, odnosno posebnim uvjetima oblikovanja, vodoinstalaterski radovi, elektroinstalaterski i ostali instalaterski radovi, zidarski radovi 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 Zakupoprimac izvesti radove putem izabranog izvođača, sve sukladno troškovniku radova i drugoj dokumentaciji odobrenoj od strane Zakupodavca.

Zakupoprimac je dužan radove na preuređenju završiti u roku od najkasnije 150 dana od dana potpisa ugovora o zakupu poslovnog prostora 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, o čemu će se izraditi Zapisnik.

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 i stropova pri čemu se navedeni radovi priznaju isključivo kao ulaganja u fiksne dijelove poslovnog prostora koji trajno ostaju u/na objektu.

U slučaju da Zakupoprimac otkaže 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 stane 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.

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 Zakupoprimca.

**VI**

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.

**VII**

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 prilozima predaju se Jedinstvenom 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 ovjerenu 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 uplaćenoj jamčevini 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, ovjerenu po javnom bilježniku;
10. Vlastoručno potpisana i ovjerena izjava ponuditelja (fizičke i pravne osobe):
    - Izjava o prihvaćanju uvjeta javnog natječaja za zakup poslovnog prostora – ***Obrazac 2***
    - Izjava o pregledu poslovnog prostora – ***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.**

**VIII**

Rok za podnošenja ponuda na ovaj javni natječaj otvoren je 30 dana odnosno zaključno s danom **11. prosinca 2026. (petak) do 14:00 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 – Trg slobode 5“** .

**IX**

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 prihvat 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.

**X**

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 točci I ovog javnog natječaja, a dodatnu prednost imat će natjecatelj koji dokaže da ima najmanje 5 godina iskustva u obavljanju ugostiteljske djelatnosti – skupina "restorani", kako je navedeno u točci 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.

**XI**

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;
- rok na koji se ugovor zaključuje;
- rok predaje posjeda Zakupoprimcu;
- iznos zakupnine i drugih naknada, rokove dospijeća, te izmjene istih;
- odredbu kojom se Zakupoprimac obvezuje pristati na eventualno 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 Zakupoprimca.

**XII**

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

**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.

**XIII**

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 prije zaključivanja 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.

**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.**

**XIV**

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.

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

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.

**XV**

Zakupodavac će poslovni prostor predati u posjed najkasnije u roku od 8 dana od dana zaključivanju 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 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.

**XVI**

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.

**XVII**

Ugovor o zakupu prestaje na način propisan ugovorom o zakupu.

**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 Zakupoprimca.

Dostava pisanog otkaza ugovorne strane smatrat će izvršenom s danom kojim je predan odgovarajući pisani otkaz Zakupoprimcu, odnosno s danom kojim je predan odgovarajući pisani otkaz na poštu preporučeno, i to bez obzira je li pošta bila u mogućnosti uručiti Zakupoprimcu 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 uručenja 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 Zakupoprimca, 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, reklame s uličnog pročelja poslovnog prostora, te otkloniti prouzročena oštećenja.

**XVIII**

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

KLASA: 372-01/26-01/01
URBROJ: 2163-38-02/01-26-4

U Višnjanu-Visignano, 11. studeni 2026. godine

**OPĆINSKI NAČELNIK**
Zoran Dekleva, *dipl.ing.građ.*