

Na temelju članka 34. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20., 4/21. i 24/21. - pročišćeni tekst) i članka 4. stavka 2. Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup („Službene novine Grada Pazina“, broj 4/25.), Gradonačelnica Grada Pazina raspisuje

**NATJEČAJ**  
**za davanje u zakup poslovnih prostora**  
**u vlasništvu Grada Pazina**

I. Daje se u zakup prikupljanjem pisanih ponuda:

**ZONA I.**

**1.1. Poslovni prostor** u prizemlju zgrade na adresi **25. rujna 8 u Pazinu**, izgrađenoj na k. č. br. 11249 (N.I. k.č.br. 2419/1), upisanoj u zk. ul. br. 4976 k.o. Pazin, a odnosi se na 1. suvlasnički dio 254/1000, etažno vlasništvo (E-1). Prostor se sastoji od poslovnog prostora, skladišta i wc-a, ukupne korisne površine **58,10 m<sup>2</sup>**.

GRUPA djelatnosti I.:

- novčarski objekti: banka, mjenjačnica, osiguravajuće društvo, turistička i putnička agencija, igre na sreću

GRUPA djelatnosti II.:

- trgovina: prehrambenih proizvoda, butici, cvjećarne
- uredski prostori (osim iz grupe I.)

GRUPA djelatnosti IV.:

- ostala trgovina (osim trgovine iz grupe II.)

Početni iznos zakupnine za djelatnost pod GRUPA I. je **13,30 eura** po m<sup>2</sup>, za djelatnost pod GRUPA II. je **11,40 eura** po m<sup>2</sup> mjesečno, a za djelatnost pod GRUPA IV. je **9,50 eura** po m<sup>2</sup> mjesečno. Poslovni prostor daje se u zakup bez namještaja i opreme.

**ZONA II.**

**1.1. Poslovni prostor** u prizemlju zgrade na adresi **Matka Brajše Rašana 9**, izgrađenoj na k. č. br. 1050 ZGR. (N.I. k.č.br. 2396/2), upisanoj u zk. ul. br. 970 k.o. Pazin, u površini od **62,57 m<sup>2</sup>**, energetskog razreda F.

GRUPA djelatnosti V.:

- obrtničke i osobne usluge
- proizvodne djelatnosti

Početni iznos zakupnine za djelatnost pod GRUPA V. je **3,80 eura** po m<sup>2</sup> mjesečno.

Iznimno, ukoliko na Natječaj pristigne ponuda koja se odnosi na obavljanje deficitarne djelatnosti ili tradicijskog obrta od interesa za zakupodavca, početni iznos zakupnine iznosi **3,00 eura** po m<sup>2</sup> mjesečno. Deficitarnim djelatnostima smatraju se one djelatnosti koje su nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi zakupodavca, a tradicijskim obrtima smatraju se naročito: urari, postolari, krojači, stolari, kovači i slični obrti.

Poslovni prostor daje se u zakup bez namještaja i opreme.

**1.2. Poslovni prostor** u prizemlju zgrade na adresi **Prolaz Ernesta Jelušića 1**, izgrađenoj na k. č. br. 1050 ZGR. (N.I. k.č.br. 2396/2), upisanoj u zk. ul. br. 970 k.o. Pazin, u površini od **65,72 m<sup>2</sup>**, energetskog razreda E.

GRUPA djelatnosti II.:

- uredski prostori (osim iz grupe I.)

GRUPA djelatnosti VI.:

- djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture i informiranja

Početni iznos zakupnine za djelatnost pod GRUPA II. je **5,70 eura** po m<sup>2</sup> mjesečno, a za djelatnost pod GRUPA VI. Je **2,85 eura** po m<sup>2</sup> mjesečno.

Poslovni prostor daje se u zakup bez namještaja i opreme.

**II.** Početni iznos zakupnine utvrđen je kao početni mjesečni iznos zakupnine za poslovni prostor po m<sup>2</sup> (bez PDV-a).

U iznos zakupnine nisu uračunati režijski troškovi (grijanje, električna energija, voda, telefon, internet, odvoz smeća i dr.) niti druga davanja (komunalna naknada, naknada za uređenje voda) i porezi (PDV).

Zakupnina se plaća na temelju dostavljenog računa ili uplatnice.

**III.** Kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuditelja je ponuđeni najviši iznos mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup> (bez PDV-a). U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude jednak najviši iznos zakupnine za isti poslovni prostor, najpovoljniji ponuditelj će se između njih odrediti pismenim javnim nadmetanjem pred Komisijom.

**IV.** Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme od pet (5) godina. Protekom roka zakupac, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, može ostvariti pravo na sklapanje novog ugovora o zakupu bez javnog natječaja, sukladno tada važećim zakonskim propisima.

**V.** Rok za podnošenje pisanih ponuda je do **27. veljače 2026. godine**.

**VI.** Pisane ponude sa pripadajućom dokumentacijom dostavljaju se osobno ili preporučeno poštom u zatvorenoj oмотnici na adresu: Grad Pazin - Komisija za provedbu natječaja za dodjelu poslovnog prostora, Družbe Sv. Ćirila i Metoda 10, Pazin, sa naznakom „Ne otvarati - ponuda na Natječaj za zakup poslovnih prostora“ (dalje u tekstu: zakupodavac).

**VII.** Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom i ispravnom stanju.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja ureda poduzetničkog inkubatora (čišćenje, farbanje, sitniji popravci na instalacijama i sl.), troškove održavanja klima uređaja te troškove otklanjanja eventualnih oštećenja ureda i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ako oštećenja na njima nastanu u vezi s njegovim korištenjem ureda.

Zakupnik je dužan ishoditi od zakupodavca pisanu suglasnost prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor koji prelaze okvire tekućeg održavanja, a koja ne spadaju u investicijsko ulaganje (investicijsko ulaganje - preinake kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled predmeta zakupa i sl.).

Ukoliko zakupnik smatra da postoji potreba za investicijskim ulaganjem, zakupnik je dužan dostaviti zahtjev s popratnom dokumentacijom (plan ulaganja, troškovnik) nadležnom upravnom odjelu, a o čemu zaključkom odlučuje Gradonačelnica.

Zakupnik je dužan u poslovnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara u skladu s pozitivnim propisima.

Zakupnik je dužan ishoditi minimalno tehničke uvjete (MTU) za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru (ukoliko je primjenljivo). Zakupodavac ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru.

Zakupnik ne smije poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne suglasnosti zakupodavca.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom uvažavajući pogoršanje poslovnog prostora koje je nastalo zbog redovnog korištenja.

**VIII.** Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava kojom stranke suglasno utvrđuju da zakupodavac može temeljem ugovora o zakupu zatražiti prisilnu ovrhu radi plaćanja dospjelih potraživanja: zakupnine, komunalne i naknade za uređenje voda te svih ostalih režijskih troškova odnosno iseljenja zakupnika iz poslovnog prostora te predaju istog zakupodavcu.

**IX.** Najpovoljniji ponuditelj mora prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje redovnog plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora, dostaviti javnobilježnički ovjerenu običnu zadužnicu u visini šestomjesečne visine ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

**X.** Ponuditelj je dužan uplatiti garantni polog u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine (bez PDV-a) za poslovni prostor za koji se natječe na žiro-račun Grada Pazina - Proračun IBAN HR7823400091832100002 PBZ, poziv na broj HR68-7811-OIB, s naznakom „garantni polog - natječaj za zakup“ (*izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da iz bilo kojeg razloga ne sklopi ugovor o zakupu; ponuditeljima koji nisu uspjeli u natječaju garantni polog se vraća, bez prava na kamatu, u roku od osam (8) dana od dana donošenja odluke o izboru; sklapanjem ugovora o zakupu garantni polog se uračunava u zakupninu*).

**XI.** Na natječaju ne smije sudjelovati ponuditelj koji je u sudskom postupku sa zakupodavcem ili za kojeg je na dan objave natječaja evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema državnom proračunu i proračunu zakupodavca osim ako je odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza.

**XII.** Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju sadržava slijedeće:

- osobne podatke ponuditelja, prebivalište i državljanstvo (za fizičku osobu), obrtnicu za obrtnika odnosno naziv tvrtke i sjedište (za pravnu osobu), osobni identifikacijski broj (OIB),
- naznaku rednog broja poslovnog prostora iz natječaja na koji se odnosi ponuda,
- djelatnost koju namjerava obavljati u poslovnom prostoru (GRUPA djelatnosti),
- ponuđeni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> mjesečno koji ne može biti manji od početnog iznosa zakupnine po m<sup>2</sup> za određenu GRUPU djelatnosti,
- naziv banke i broj računa radi povrata garantnog pologa,
- dokaz da je ponuditelj uplatio garantni polog,
- izjavu ponuditelja kojom izjavljuje da prihvaća uvjete ovog natječaja te opće uvjete zakupa propisane Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup, da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju, da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan održavati, da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova koji prelaze okvire tekućeg održavanja i investicijskog ulaganja u poslovnom prostoru bez dobivene pisane suglasnosti ili sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju sa zakupodavcem odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i poslovodstva bez naloga,
- potvrdu Porezne uprave vezano uz točku XI. natječaja,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i ITU mehanizam Grada Pazina vezano uz točku XI. natječaja,

**XIII.** Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju ponuditelji koji su osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se ti ponuditelji u svojoj ponudi na natječaj za navedeni poslovni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

**XIV.** Zakupnik je dužan ugovor o zakupu podnijeti na solemnizaciju javnom bilježniku te snositi javnobilježničke troškove.

U posjed poslovnog prostora zakupnik stupa danom solemnizacije ugovora o zakupu.

**XV.** Ugovor o zakupu je najpovoljniji ponuditelj dužan sklopiti najkasnije u roku od osam (8) dana od poziva zakupodavca.

Gradonačelnica Grada Pazina zadržava pravo da po provedenom natječaju ne izvrši izbor odnosno da natječaj poništi djelomično ili u cijelosti bez posebnog obrazloženja.

**XVI.** Natječaj će se objaviti na oglasnim pločama Grada Pazina i na [www.pazin.hr](http://www.pazin.hr).

**XVII.** Poslovni prostori se mogu razgledati svakim radnim danom u uredovno vrijeme za vrijeme trajanja natječaja, uz prethodnu najavu.

**XVIII.** Sve ostale informacije mogu se dobiti u Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko pravne poslove na telefon 052/635-105.

KLASA: 372-01/26-01/10  
URBROJ: 2163-01-01/01-26-4  
Pazin, 16. veljače 2026.

**GRADONAČELNICA GRADA PAZINA**

**Gradonačelnica**  
*Suzana Jašić v.r.*