

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. Ured broj 1. u zgradi poduzetničkog inkubatora** koji se nalazi na prvom katu poslovne zgrade poduzetničkog inkubatora u I. zoni u Pazinu, Prolaz Jože Šurana 3, izgrađenoj na k.č.br. 1305/1 ZGR. (N.I. k.č.br. 2408/12), upisanoj u z.k.ul.br. 5074 K.O. Pazin, u površini od **9,80 m<sup>2</sup>**, energetskog razreda D/G.

GRUPA djelatnosti II. – uredski prostori (osim iz grupe I.)

Početni iznos zakupnine za djelatnost pod GRUPA II. je **11,40 eura** po m<sup>2</sup> mjesečno.

Poslovni prostor daje se u zakup bez namještaja i opreme.

**1.2. Ured broj 2. u zgradi poduzetničkog inkubatora** koji se nalazi na prvom katu poslovne zgrade poduzetničkog inkubatora u I. zoni u Pazinu, Prolaz Jože Šurana 3, izgrađenoj na k.č.br. 1305/1 ZGR. (N.I. k.č.br. 2408/12), upisanoj u z.k.ul.br. 5074 K.O. Pazin, u površini od **12,07 m<sup>2</sup>**, energetskog razreda D/G.

GRUPA djelatnosti II. – uredski prostori (osim iz grupe I.)

Početni iznos zakupnine za djelatnost pod GRUPA II. je **11,40 eura** po m<sup>2</sup> mjesečno.

Poslovni prostor daje se u zakup bez namještaja i opreme.

**1.3. Ured broj 3. u zgradi poduzetničkog inkubatora** koji se nalazi na prvom katu poslovne zgrade poduzetničkog inkubatora u I. zoni u Pazinu, Prolaz Jože Šurana 3, izgrađenoj na k.č.br. 1305/1 ZGR. (N.I. k.č.br. 2408/12), upisanoj u z.k.ul.br. 5074 K.O. Pazin, u površini od **11,49 m<sup>2</sup>**, energetskog razreda D/G.

GRUPA djelatnosti II. – uredski prostori (osim iz grupe I.)

Početni iznos zakupnine za djelatnost pod GRUPA II. je **11,40 eura** po m<sup>2</sup> mjesečno.

Poslovni prostor daje se u zakup bez namještaja i opreme.

**1.4. Ured broj 4. u zgradi poduzetničkog inkubatora** koji se nalazi na prvom katu poslovne zgrade poduzetničkog inkubatora u I. zoni u Pazinu, Prolaz Jože Šurana 3, izgrađenoj na k.č.br. 1305/1 ZGR. (N.I. k.č.br. 2408/12), upisanoj u z.k.ul.br. 5074 K.O. Pazin, u površini od **10,11 m<sup>2</sup>**, energetskog razreda D/G.

GRUPA djelatnosti II. – uredski prostori (osim iz grupe I.)

Početni iznos zakupnine za djelatnost pod GRUPA II. je **11,40 eura** po m<sup>2</sup> mjesečno.

Poslovni prostor daje se u zakup bez namještaja i opreme.

**1.5. Ured broj 5. u zgradi poduzetničkog inkubatora** koji se nalazi na prvom katu poslovne zgrade poduzetničkog inkubatora u I. zoni u Pazinu, Prolaz Jože Šurana 3, izgrađenoj na k.č.br. 1305/1 ZGR. (N.I.k.č. br. 2408/12), upisanoj u z.k.ul.br. 5074 K.O. Pazin, u površini od **10,52 m<sup>2</sup>**, energetskog razreda D/G.

GRUPA djelatnosti II. – uredski prostori (osim iz grupe I.)

Početni iznos zakupnine za djelatnost pod GRUPA II. je **11,40 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 za provedbu natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup.

**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 **7. ožujka 2025. godine**.

**VI.** Pisane ponude sa pripadajućom dokumentacijom dostavljaju se osobno ili preporučeno poštom u zatvorenoj omotnici 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 dodjelu poslovnog 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 sporu sa zakupodavcem pred državnim tijelima ili za kojeg je na dan objave natječaja evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema državnom proračunu i proračunu zakupodavca, osim ako je odobrena odgoda plaćanja.

**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 posloводства 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 pismenog 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: 372-01/25-01/04  
URBROJ: 2163-01-01/01-25-4  
Pazin, 21. veljače 2025. godine

**GRADONAČELNICA GRADA PAZINA**

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