

## OPĆI UVJETI NATJEČAJA (tekstualni dio)

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora provodi se sukladno Odluci o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18, 13/19 i 5/25) i Odluci o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18, 13/19 i 5/25).

Djelatnosti objavljene u javnom natječaju utvrđene su sukladno Odluci o Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2025. – NKD 2025. („Narodne novine“ broj 47/24) koja se može pregledati na linku: [Odluka o Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2025. – NKD 2025.](#)

Za sva pojašnjenja u svezi razvrstavanja djelatnosti natjecatelji se mogu obratiti na adresu elektroničke pošte Državnog zavoda za statistiku (DZS): [klasifikacija@dzs.hr](mailto:klasifikacija@dzs.hr)

Svi zainteresirani natjecatelji dužni su radi sudjelovanja na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: natječaj) dostaviti pisanu prijavu.

**Pisana prijava mora biti uvezana u cjelinu jamstvenikom-vrpicom, čija su oba kraja na posljednjoj stranici pričvršćena naljepnicom i otisnutim štambiljem, na način kojim se onemogućuje naknadno vađenje ili umetanje listova ili dijelova prijave.**

### Uvezana pisana prijava sadrži:

- A) **potpuno ispunjeni obrazac prijave dostupan na linku:** <https://www.rijeka.hr/wp-content/uploads/2025/05/Obrazac-za-prijavu-na-Natjecaj-za-davanje-u-zakup-poslovnih-prostora.pdf> zajedno s izjavom o zaštiti osobnih podataka u kojoj natjecatelj daje suglasnost na obradu i objavljivanje njegovih podataka te kojom natjecatelj i zakonski zastupnici pravne osobe izjavljuju da su upoznati i suglasni sa postupkom audio i vizualnog snimanja licitacije,
- B) dokaz da je natjecatelj uplatio **JAMČEVINU** (nalog za plaćanje ovjeren od pošte, banke ili FINA-e da je uplata izvršena ili potvrda o plaćanju internet bankarstvom), putem naloga za plaćanje na račun **GRAD RIJEKA - SREDSTVA DEPOZITA broj: HR3224020061500265860** sa svrhom uplate: "**Jamčevina za poslovni prostor pod red. brojem ( ) natječaja**" i to zaključno na dan **10. prosinca 2025. godine (srijeda), odnosno Izjavu osobe koja je izvršila uplatu jamčevine u ime i za račun natjecatelja,**

### Pri uplati postupati kako slijedi:

fizička ili pravna osoba:                      poziv na broj                      

00
----

9016 - OIB NATJECATELJA
-------------------------

### Postupanje sa jamčevinom:

Ako najpovoljniji natjecatelj na samoj licitaciji ili kasnije odustane od sklapanja ugovora o zakupu, taj natjecatelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a javni natječaj za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora će se ponovno objaviti i Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora će se poništiti.

Jamčevina koju su položili natjecatelji koji su licitirali, a koji nisu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljem, kao i jamčevina koju su položili natjecatelji koji su odustali od isticanja cijena, vratit će im se najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana okončanja natječajnog postupka.

Jamčevina koju su uplatili natjecatelji čije ponude nisu prihvaćene vraća se natjecateljima najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana završene licitacije predmetnog poslovnog prostora. Jamčevina koju je uplatio najpovoljniji natjecatelj s kojim je sklopljen Ugovor o zakupu zadržava se na način da se uplaćena jamčevina smatra predujmom zakupnine iz koje će se namiriti buduća dospjela zakupnina, iznimno na zahtjev osobe koja je utvrđena najpovoljnijim natjecateljem, uplaćena jamčevina može se koristiti kao beskamatni novčani depozit u svrhu osiguranja novčane tražbine koja proizlazi iz zakupnog odnosa.

- C) presliku važeće **osobne iskaznice**, ako je natjecatelj **fizička osoba (obrtnik ili građanin)**, odnosno **presliku važeće osobne iskaznice svih zakonskih zastupnika**, ako je natjecatelj pravna osoba,

- D)** izvornik **izvatka iz nadležnog obrtnog registra** koji ne smije biti stariji od 30 (trideset) dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojeg mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe, **ako je natjecatelj fizička osoba – obrtnik,**
- E)** presliku **rješenja o upisu u nadležni strukovni registar ili drugu odgovarajuću potvrdu** koji ne smiju biti stariji od 30 (trideset) dana do dana prijave na natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da natjecatelj udovoljava uvjetima za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe, **ako je natjecatelj fizička osoba koja nije obrtnik,**
- F)** izvornik **izvatka iz sudskog registra koji ne smije biti stariji od 30 (trideset) dana do dana prijave na javni natječaj,** iz kojeg mora biti vidljivo da **je natjecatelj - pravna osoba** registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe te ime, prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe.  
**Obavještavaju se svi zainteresirani ponuditelji da se izvadak iz sudskog registra može pribaviti i putem interneta u obliku elektroničke isprave. Upute o navedenom dostupne su na web stranicama Ministarstva pravosuđa - sudski registar: <https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:107:0::NO>**
- G)** izvornik **izvatka iz registra udruga ili drugog odgovarajućeg registra nadležnog tijela,** koji ne smije biti stariji od 30 (trideset) dana do dana prijave na natječaj, iz kojeg mora biti vidljivo da je natjecatelj – pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe te ime, prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,
- H)** izvornik **izvatka iz evidencije vjerskih zajednica ili odgovarajućeg registra nadležnog tijela,** koji ne smije biti stariji od 30 (trideset) dana do dana prijave na natječaj, iz kojeg mora biti vidljivo da je natjecatelj – pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe te ime, prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,
- I)** izvornik **izvatka iz registra političkih stranaka,** koji ne smije biti stariji od 30 (trideset) dana do dana prijave na natječaj, iz kojeg mora biti vidljivo da je natjecatelj – pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe te ime, prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,
- J)** izvornik **potvrde Porezne uprave** o stanju duga, koja ne smije biti starija od 15 (petnaest) dana do dana prijave na natječaj, iz koje mora biti vidljivo da natjecatelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje,
- K)** presliku dokumentacije kojom natjecatelj dokazuje:  
**Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.**  
**Pravo prvenstva imaju osobe prema sljedećem redoslijedu:**
- a) članovi uže i šire obitelji smrtnog 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) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

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

**Osobe koje ostvaruju pravo prvenstva dužne su uz pisanu prijavu dostaviti:**

a) presliku Potvrde o utvrđenom statusu člana uže obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja/invalida/dragovoljca/branitelja i ostalih izdane od nadležnog tijela, odnosno Ureda za obranu, temeljem koje ostvaruju pravo prvenstva za zasnivanje zakupa te dokaz o srodstvu člana uže obitelji.

Pravo prvenstva na sklapanje Ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prvenstva.

- L) potvrdu nadležnog Trgovačkog suda ili odgovarajućeg nadležnog tijela da nad natjecateljem nije otvoren stečajni postupak, da nije nesposoban za plaćanje ili prezadužen, odnosno da nije u postupku likvidacije, da njegovom imovinom ne upravlja stečajni upravitelj ili sud, da nije u nagodbi s vjerovnicima, da nije obustavio poslovne aktivnosti, odnosno da nije u bilo kakvoj istovrsnoj situaciji koja proizlazi iz sličnog postupka sukladno pozitivnim propisima. **Ukoliko je natjecatelj fizička osoba koja se prijavljuje za kreativne, umjetničke i zabavne djelatnosti, garaže te djelatnosti slobodnih zanimanja, isti je u obvezi dostaviti samo izjavu o prethodno navedenim okolnostima,**
- M) izjavu kojom fizička osoba – građanin, vlasnik obrta ili zakonski zastupnik pravne osobe natjecatelja jamči da on osobno i s njime povezane pravne osobe nemaju evidentirano dospjelo dugovanje prema proračunu Grada, odnosno ukoliko takvih povezanih pravnih osoba nema, dužan je priložiti svoju izjavu o nepostojanju povezanih pravnih osoba i nepostojanju dospjelog duga prema proračunu Grada,
- N) izjavu kojom natjecatelj potvrđuje da u razdoblju od jedne kalendarske godine koja prethodi objavi ovoga natječaja nije odustao od sklapanja ugovora o zakupu po provedenom postupku licitacije u kojem je bio utvrđen najpovoljnijim ponuditeljem, odnosno da nije ugovor o zakupu sklopio i otkazao, sve za poslovni prostor za koji podnosi prijavu,
- O) izjavu kojom natjecatelj potvrđuje da nije u sudskom sporu s Gradom po bilo kojem osnovu,
- P) izjavu iz točke B) ovoga natječaja, ako je primjenjivo,
- R) Ukoliko natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati licitaciji, punomoćnik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan je najkasnije do održavanja licitacije Povjerenstvu za provođenje javnog natječaja dostaviti pisanu punomoć za zastupanje za predmetnu licitaciju (za fizičke osobe punomoć ovjerenu od javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika i ovjerenu pečatom pravne osobe), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati licitaciji, jer će u protivnom Povjerenstvo istog isključiti sa licitacije.

#### NAPOMENA:

Grad Rijeka kao zakupodavac u privitku ovoga natječaja objavljuje predloške traženih izjava radi lakšeg snalaženja. Izjava ne mora biti dana na predlošku, no mora biti sadržajno ista objavljenom predlošku.

**Odgovornost za ispravnost prijave je isključivo na natjecatelju.**

*Uvezana pisana prijava s utvrđenim priložima za sudjelovanje na licitaciji podnosi se u **ZATVORENOJ OMOTNICI** na adresu Grada Rijeke, TITOV TRG 3, s naznakom "NE OTVARATI – UVEZANA PISANA PRIJAVA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA POSLOVNI PROSTOR POD REDNIM BROJEM \_\_\_\_\_" (obavezno naznačiti redni broj prostora koji se licitira), a zaprima se u pisarnici na šalteru broj 1 u prizemlju zgrade – lijevo, najkasnije **do dana 10. prosinca 2025. godine (srijeda), do 15,30 sati.***

*Uvezana pisana prijava sa utvrđenim priložima za sudjelovanje na licitaciji u zatvorenoj omotnici, može se osim osobno, dostaviti i preporučenom pošiljkom. U tom slučaju prijava mora biti zaprimljena u pisarnici Grada Rijeke, najkasnije **do dana 10. prosinca 2025. godine (srijeda) do 15,30 sati.***

Sve dopune prijave moraju biti sastavljene i uvezane te predane u istom roku i na isti način kao i prijava za sudjelovanje na licitaciji.

Natjecatelji čije prijave i dopune prijave budu zaprimljene nakon naprijed utvrđenog roka neće biti razmatrani u postupku licitacije.

**Postupak licitacije za davanje u zakup poslovnog prostora ODRŽAT će se u ZGRADI na adresi – RIJEKA, TITOV TRG 3 / prizemno - desno u DVORANI ZA LICITACIJE.**

**LICITACIJA SE MOŽE ODRŽATI AKO SE NA ISTU PRIJAVIO NAJMANJE JEDAN NATJECATELJ.**

### **POSTUPAK LICITACIJE SE SNIMA AUDIO VIZUALNOM OPREMOM.**

Sve uplate kojima se podmiruju dugovanja prema Proračunu Grada, moraju biti izvršene (evidentirane na transakcijskim računima Grada) najkasnije 4 (četiri) dana prije dana održavanja licitacije, osim u slučaju kada je natjecatelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja.

### **Na licitaciji ne može sudjelovati:**

- fizička ili pravna osoba te zakonski zastupnik pravne osobe, za koje je na dan održavanja licitacije evidentirana dospelja nepodmirena obveza prema Proračunu Grada Rijeke (primjerice: zakupnina, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, spomenička renta, porez na tvrtku i drugi porezni prihodi, prometna kazna prometnih redara, kazna za komunalni prekršaj, kreditne obveze za prodane nekretnine Grada Rijeke, kamata i sl.), zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave na javni natječaj, osim ako je natjecatelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- fizička ili pravna osoba koja je u sudskom postupku s Gradom Rijekom po bilo kojem osnovu,
- pravna osoba čiji je zakonski zastupnik ujedno i zakonski zastupnik druge pravne osobe koja ima evidentirano dospelje dugovanje prema proračunu Grada i pravna osoba čija povezana društva imaju evidentirano dospelje dugovanje prema proračunu Grada po bilo kojem osnovu, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave na javni natječaj.

U postupku provođenja licitacije, Povjerenstvo najprije obavještava natjecatelje da imaju pravo povući svoju prijavu prije početka isticanja cijena. Povlačenje uredne prijave nema za posljedicu zadržavanje uplaćene jamčevine.

Natjecatelji koji nisu povukli svoju prijavu prihvaćaju početnu cijenu zakupnine po 1m<sup>2</sup> i obvezni su sudjelovati u postupku isticanja cijena, u suprotnom se uplaćena jamčevina neće vratiti natjecatelju.

Licitaciju poslovnog prostora koji je predmet ovog natječaja provodi Povjerenstvo na način da natjecatelji usmeno, jedan po jedan, iznose u zapisnik svoje ponude, s time da početna isključna ponuda mjesečne zakupnine po 1m<sup>2</sup> ne može biti niža od početnog iznosa zakupnine objavljenog u javnom natječaju, a u svakom slijedećem isključnom krugu ponuda mjesečne zakupnine se mora podignuti za najmanje 0,10 €/m<sup>2</sup>. Isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta uzastopno.

**TRAJANJE ZAKUPA: POSLOVNI PROSTORI DAJU SE U ZAKUP NA VRIJEME OD 10 GODINA OSIM POSLOVNOG PROSTORA OZNAČENOG POD REDNIM BROJEM 4 ZA KOJI SE UGOVOR O ZAKUPU SKLAPA NA ROK DO PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA O UTVRĐIVANJU PRAVA VLASNIŠTVA, A NAJDULJE NA ROK OD 10 GODINA.**

- Za sve poslovne prostore iz natječaja, budući zakupnik je u obvezi izvesti radove vlastitim sredstvima radi privođenja prostora ugovorenoj djelatnosti i ishođenja MTU ukoliko je potreban, uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada Rijeke kao zakupodavca, da iste vrati zakupniku. Budući zakupnik je obvezan zakupodavcu dostaviti MTU u roku od 15 (petnaest) dana od ishođenja istog, odnosno u roku od 15 (petnaest) dana od dana početka obavljanja ugovorene djelatnosti.
- **Za poslovne prostore pod rednim brojevima 6, 7, 11 i 13 napominje se da će se primopredaja istih izvršiti po završetku nužnih radova uređenja prostora od strane Grada Rijeke.**
- **Za poslovne prostore pod rednim brojevima 5, 12, 14 i 15 (samo za područje G) budući zakupnik je u obvezi ishoditi MTU te izvesti radove vlastitim sredstvima radi privođenja prostora ugovorenoj djelatnosti, uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada Rijeke kao zakupodavca, da iste vrati zakupniku.**

- Za poslovne prostore pod rednim brojevima 2, 3 i 5 napominje se da su isti u suvlasništvu Grada Rijeke i Republike Hrvatske, radi čega će Grad Rijeka i Republika Hrvatska sa budućim zakupnikom sklopiti zasebne ugovore u skladu sa vlastitim pravnim aktima. Licitacija za navedene poslovne prostore, koji su u suvlasništvu Grada Rijeke i Republike Hrvatske, provodit će se na način propisan člankom 8. stavkom 1. Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18, 13/19 i 5/25), odnosno istaknuta cijena na licitaciji automatski se primjenjuje na obje istaknute početne cijene i za suvlasnički dio Grada Rijeke i za suvlasnički dio Republike Hrvatske.
- Za poslovne prostore pod rednim brojevima 3, 4, 5, 9, 12 i 16 napominje se da ne udovoljavaju članku 3. i članku 5. Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke te su svi nužni radovi uređenja, a ne samo radovi privođenja ugovorenoj djelatnosti, obveza zakupnika na njegov račun.

Navedeni prostori se objavljuju u javnom natječaju jer je za iste iskazan interes, iako se radi o neuvjetnim poslovnim prostorima.

- Za poslovni prostor pod rednim brojem 8, napominje se da su natjecatelji koji se prijavljuju za djelatnosti iz područja R, aktivnost: obavljanje zdravstvene zaštite na primarnoj razini dužni pisanoj prijavi priložiti presliku važećeg ugovora sklopljenog sa HZZO-om za obavljanje primarne zdravstvene zaštite.
- Za poslovni prostor pod rednim brojem 8 napominje se da isti dijeli hodnik sa susjednim poslovnim prostorima na etaži, a u svima se obavlja djelatnost iz područja R.
- Za poslovni prostor pod rednim brojem 9 napominje se da je zakupnik dužan nužne radove uređenja poslovnog prostora izvesti sukladno mišljenju S.V.I.N.G. – PROJEKT d.o.o. iz Rijeke, pod nazivom: Pregled oštećenja i ocjena stanja stabilnosti konstrukcije na katu zgrade Titov trg 6 u vlasništvu Grada Rijeke, broj: 2025-61/DR od 13. listopada 2025. godine, a koje je dostupno na linku: <https://www.rijeka.hr/wp-content/uploads/2025/10/Misljenje-staticara-13.10.2025.pdf>
- Za poslovni prostor pod rednim brojem 11 napominje se da isti ima priključak na vodoopskrbnu mrežu, ali nema sanitarni čvor.
- Za poslovni prostor pod rednim brojem 15 napominje se da isti nema priključak na vodoopskrbnu i kanalizacijsku mrežu.
- U poslovnom prostoru pod rednim brojem 14 za obavljanje djelatnosti iz područja T, šifra po NKD-u 96.10.0 budući zakupnik u obvezi je izvesti radove vlastitim sredstvima na odvajanju priključka vode na komunalnu infrastrukturu za opskrbu vodom, uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada kao zakupodavca da iste vrati zakupniku te od Hrvatskih voda ishoditi vodopravnu dozvolu za ispuštanje otpadnih voda.
- Za poslovne prostore pod rednim brojevima 1, 7, 14 i 16 koji će se koristiti za vizualne umjetnosti, atelier za stvaralački rad umjetnika na natječaju mogu sudjelovati:
  - Likovni umjetnik,
  - Likovni umjetnik sa završenom Akademijom likovnih umjetnosti ili Akademijom primijenjenih umjetnosti,
  - Likovni umjetnik koji samostalno obavlja umjetničku djelatnost,
  - Likovni umjetnik sa završenim Učiteljskim, Pedagoškim ili Filozofskim fakultetom (odsjek/katedra za likovnu umjetnost) i
  - Samostalni umjetnik.

Natjecatelj je uz prijavu i ostalu dokumentaciju iz točke B, C, J, L, M, N, O i P za atelier, dužan priložiti i dokaz o stručnoj spremi (preslika diplome Akademije likovnih umjetnosti ili Akademije primijenjenih umjetnosti ili Učiteljskog ili Pedagoškog ili Filozofskog fakulteta (odsjeka/katedre za likovnu umjetnost) ili dokaz o statusu samostalnog umjetnika (izvornik Potvrde o članstvu u HDLU-a ili HZSU-a iz tekuće godine).

Prema površini poslovnog prostora, zakupnina se utvrđuje kako slijedi:

- Za poslovni prostor površine do 500 m<sup>2</sup>, zakupnina se obračunava u punom iznosu,

- Za poslovni prostor površine veće od 500 m<sup>2</sup>, zakupnina se obračunava na način da se zakupnina za 500 m<sup>2</sup> obračunava u punom iznosu, a za razliku površine iznad 500 m<sup>2</sup> zakupnina se umanjuje za 25 %.

U natječaju su oglašene površine poslovnih prostora te početne jedinične cijene zakupnine poslovnih prostora prema naprijed navedenom kriteriju, sve sukladno Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Grada Rijeke" broj 7/21 i 5/25).

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda s najvišim ponuđenim iznosom zakupnine po 1m<sup>2</sup>. Sa najpovoljnijim natjecateljem sklapa se ugovor o zakupu najkasnije u roku od 45 (četrdesetpet) dana od dana provedene licitacije, odnosno primitka Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora. Ugovor o zakupu se sklapa u obliku ovršnog javnobilježničkog akta, a troškove solemnizacije ugovora o zakupu snosi zakupnik. Mjesečna zakupnina se određuje u EUR, a plaća se unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu za koji se plaća.

Mjesečna izlicitirana zakupnina određena na naprijed navedeni način uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV) u visini od 25 %, budući je Porezna uprava rješenjem utvrdila da je Grad Rijeka porezni obveznik u svezi s obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnog prostora.

**Zakupnik je dužan početi plaćati zakupninu s danom stupanja u posjed poslovnog prostora, odnosno od dana izvršene primopredaje poslovnog prostora koju utvrđuje Povjerenstvo Odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup po provedbi licitacije.**

Zakupnik se obvezuje nakon isteka ugovora o zakupu, dokle god je u posjedu poslovnog prostora, plaćati zakupodavcu naknadu zakupnine za korištenje poslovnog prostora u visini ugovorene zakupnine, a ako je u trenutku dospjeća pojedine naknade zakupnine odgovarajućom odlukom zakupodavca određena početna cijena zakupnine za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru i zonu u kojem se poslovni prostor nalazi, viša od ugovorene zakupnine, zakupnik se obvezuje plaćati naknadu zakupnine u visini početne zakupnine.

**Zakupnik je dužan započeti s obavljanjem ugovorene djelatnosti najkasnije do 1.4.2026. godine.**

**Zakupnik može otkazati zakup prostora, odnosno vratiti poslovni prostor prazan od osoba i stvari u posjed Gradu u bilo koje doba, odnosno prije isteka ugovora o zakupu. U tom slučaju zakupnik ne može sklopiti ugovor o zakupu za isti poslovni prostor u novom postupku licitacije u roku od godine dana od otkaza ugovora o zakupu, odnosno od sudjelovanja u postupku licitacije za taj poslovni prostor.**

**Pregled prostora se obavlja točno po rasporedu na licu mjesta, odnosno u dan i sat naznačen u tabeli te se nije potrebno za to posebno najavljivati. Telefonski broj osobe za kontakt je 098/208-517.**

Pored zakupnine zakupnik je dužan plaćati: naknadu za čišćenje, utrošenu vodu, električnu energiju, spomeničku rentu, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i dijelova zgrade koje koristi s drugim i sve ostale troškove koji terete poslovni prostor, sve u roku dospjeća naznačenom na ispostavljenom računu davatelja usluga.

Također, zakupnik je dužan plaćati **pričuvu za poslovne prostore koji su u suvlasništvu Republike Hrvatske i Grada Rijeke samo za dio poslovnog prostora koji je u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno suvlasničkim omjerima.**

Zakupnik je dužan do sklapanja ugovora o zakupu, a najkasnije do stupanja u posjed poslovnog prostora, na ime **osiguranja plaćanja novčane tražbine iz ugovora o zakupu** dostaviti:

A) 1. za izlicitiranu zakupninu u visini do 20.000,00 EUR godišnje s PDV-om,

- bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om, solemniziranu po javnom bilježniku,

## 2. za izlicitiranu zakupninu u visini **od 20.000,01 EUR godišnje s PDV-om i više,**

- bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om, s klauzulom "bez prigovora" odnosno "plativo na prvi poziv", koja vrijedi godinu dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, uz obvezu produljenja iste svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučajevima iz stavka 3. i 4. članka 21. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18, 13/19 i 5/25), i
- bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om, solemniziranu po javnom bilježniku.

B) Neovisno o visini izlicitirane zakupnine, umjesto sredstava plaćanja navedenih u točki A) zakupnik može uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om, uplatom na račun GRADA RIJEKA – SREDSTVA DEPOZITA broj: HR3224020061500265860 sa svrhom uplate: "beskamatni novčani depozit za poslovni prostor na adresi \_\_\_\_\_".

C) U slučaju da zakupnik ima više poslovnih prostora Grada Rijeke u zakupu, čija je sveukupna ugovorena jednogodišnja zakupnina s PDV-om u visini od **20.000,01 EUR** godišnje ili više, dužan je za svaki sklopljeni ugovor o zakupu pojedinačno (neovisno o vremenu sklapanja) ili za sve sklopljene ugovore o zakupu zajedno, dostaviti Gradu Rijeci bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om, s klauzulom "bez prigovora" odnosno "plativo na prvi poziv", koja vrijedi godinu dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, uz obvezu produljenja iste svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučajevima iz stavka 3. i 4. članka 21. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18, 13/19 i 5/25).

D) Osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika koji je pravna osoba (trgovačko društvo, udruga, ustanova osim javne ustanove i dr.) dužan je na ime osiguranja **plaćanja novčane tražbine iz ugovora o zakupu**, dostaviti **bjanko zadužnicu** izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om solemniziranu po javnom bilježniku, kojom se obvezuje kao jamac-platac Gradu Rijeci isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu te sklopiti ugovor o jamstvu. **Ova obveza ne odnosi se na zakupnike koji neovisno o visini izlicitirane godišnje zakupnine na ime osiguranja plaćanja novčane tražbine iz ugovora o zakupu dostave bankarsku garanciju izdanu sukladno točki A) podtočki 2. ili uplate beskamatni novčani depozit sukladno točki B).**

E) Zakupnik i/ili osobe iz točke D) dužni su dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja sukladno točkama A), B), C) i D) ako je Grad Rijeka kao zakupodavac ranije dostavljana sredstva osiguranja plaćanja podnio u cijelosti ili djelomično na isplatu, budući za sve vrijeme trajanja zakupnog odnosa novčana tražbina iz ugovora o zakupu mora biti osigurana odgovarajućim sredstvima osiguranja plaćanja u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om.

F) Osnivač i/ili zakonski zastupnik/osoba ovlaštena za zastupanje političke stranke, vjerske zajednice, veleposlanstva i konzulata, nije u obvezi dostaviti solemnizirane bjanko zadužnice na svoje osobno ime, sukladno odredbi članka 19. stavka 4. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18, 13/19 i 5/25).

G) Ukoliko je zakupnik poslovnog prostora udruga, u obvezi je pored solemnizirane bjanko zadužnice na ime udruge, koja pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, uplatiti beskamatni novčani depozit u visini tri mjesečne zakupnine s uključenim porezom na dodanu vrijednost.

Umjesto uplate beskamatnog novčanog depozita iz stavka 5. članka 19. Odluke, osnivač i/ili zakonski zastupnik udruge na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu može dostaviti bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku, kojom se obvezuje kao jamac-platac isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu.

Grad Rijeka može se u naplati svojih dospjelih potraživanja po osnovi korištenja poslovnog prostora naplatiti iz svih sredstva osiguranja plaćanja kojima raspolaže neovisno o načinu na koji je došao u posjed istih, uključivo i uskratim isplate na koju bi zakupnik imao pravo po bilo kojoj osnovi.

Najpovoljniji natjecatelj je dužan najkasnije u roku od 45 (četrdesetpet) dana od dana provedene licitacije ili do roka kojeg odredi Povjerenstvo potpisati te solemnizirati ugovor o zakupu. Nakon toga slijedi primopredaja poslovnog prostora, koja će biti izvršena u izlicitiranom poslovnom prostoru u vrijeme kako je naznačeno u Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora, potpisivanjem Zapisnika o primopredaji poslovnih prostorija (čiji je sastavni dio tlocrt poslovnog prostora), ugovora o prijenosu ugovora o korištenju mreže HEP-a Operatera distribucijskog sustava d.o.o. te Izjave o plaćanju vode (ukoliko u prostoru ima vode, a prostor nema svoje brojilo). Ako najpovoljniji natjecatelj ne postupi na opisani način bez opravdanog razloga, Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora će se poništiti, a javni natječaj za taj poslovni prostor će se ponoviti.

Primjerak obrasca tipskog ugovora o zakupu može se dobiti u Upravnom odjelu za gradsku imovinu.

Poslovni prostor daje se u zakup u videnom stanju. Zakupnik je dužan poslovni prostor koji je izlicitirao na natječaju urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, uz poštivanje odgovarajućih pozitivnih propisa Republike Hrvatske kao i radove radi privođenja prostora ugovorenoj djelatnosti i ishođenja MTU bez obveze Grada kao zakupodavca da iste vrati zakupniku. Potpisom ugovora o zakupu zakupnik se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva po osnovi izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Grada Rijeka).

Natječaj je oglašen na WEB stranicama Grada Rijeka – ostali natječaji ([www.rijeka.hr](http://www.rijeka.hr)).

INFORMACIJE o oglašenim poslovnim prostorima mogu se dobiti u Upravnom odjelu za gradsku imovinu na adresi Titov trg br. 3, svakim radnim danom počev od dana objave javnog natječaja do dana zaključenja istog od 12:00 – 15:00 sati na tel. 051/209-312.

Registar objekata poslovne namjene Upravnog odjela za gradsku imovinu Grada Rijeka dostupan je na: <https://e-usluge3.rijeka.hr/apex/f?p=150:8>.

**GRAD RIJEKA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
GRADSKU IMOVINU**