



REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
OPĆINA OREHOVICA
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 372-05/26-01/01
URBROJ: 2109-22-01-26-1
Orehovica, 19. svibnja 2026. godine

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), članka 10. Odluke o dugoročnom davanju u najam dijela poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem u vlasništvu Općine Orehovica („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 8/26), općinski načelnik Općine Orehovica objavljuje

JAVNI NATJEČAJ
za davanje u zakup dijela poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem u vlasništvu Općine Orehovica – Vularija

1. Predmet javnog natječaja

Predmet javnog natječaja je davanje u zakup dijela poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem u vlasništvu Općine Orehovica, na adresi **Ulica Prvog maja 18, Vularija**, na nekretnini:

- katastarska čestica broj **1166 k.o. Vularija**

Predmet zakupa obuhvaća:

Vanjski dio / pripadajuće zemljište:

- dvorište – **181,00 m²**

Podrum:

- podrum – **9,84 m²**

Prizemlje:

- caffe bar – **112,95 m²**
- spremište – **10,02 m²**
- sanitarni čvor – **7,08 m²**
- WC – **3,90 m²**
- natkrivena terasa – **31,38 m²**
- natkriveni podest – **17,72 m²**

Ukupna površina zatvorenog poslovnog prostora koja je predmet obračuna zakupnine iznosi **158,50 m²**, dok se pripadajuće zemljište i vanjski dijelovi daju u zakup kao sastavni dio predmeta zakupa bez posebnog obračuna zakupnine.

Namjena poslovnog prostora je **obavljanje ugostiteljske djelatnosti**.

2. Trajanje zakupa

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, na rok od **5 (pet) godina**.

3. Početna zakupnina

Početni iznos zakupnine iznosi:

4,50 EUR/m² mjesečno

za zatvoreni poslovni prostor ukupne površine **158,50 m²**, što iznosi:

713,25 EUR mjesečno

Pripadajuće zemljište i vanjski dijelovi nekretnine daju se u zakup kao sastavni dio predmeta zakupa te se za iste ne obračunava posebna zakupnina.

U zakupninu nisu uključeni režijski i drugi troškovi korištenja prostora.

4. Pravo sudjelovanja

Pravo sudjelovanja u javnom natječaju imaju fizičke i pravne osobe koje su na dan podnošenja ponude registrirane za obavljanje djelatnosti koja je predmet zakupa.

Ne može biti izabran ponuditelj koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu ili Općini Orehovica, osim ako mu je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja te uredno podmiruje dospjele obveze.

Pravo sudjelovanja nemaju ponuditelji nad kojima je otvoren stečajni ili likvidacijski postupak.

5. Sadržaj ponude

Ponuda mora sadržavati:

- ime i prezime / naziv ponuditelja
- adresu prebivališta / sjedišta
- OIB
- kontakt broj telefona i e-mail adresu
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine
- izvadak iz obrtnog registra / sudskog registra **izdan najranije 30 dana prije dana objave javnog natječaja**
- potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga **izdanu najranije 30 dana prije dana objave javnog natječaja**
- potvrdu Općine Orehovica o nepostojanju dospjelih nepodmirenih obveza – dobiva se u Jedinственном upravnom odjelu Općine Orehovica ili na temelju zahtjeva pristiglog na mail: opcina@orehovica.hr
- dokaz o uplati jamčevine
- izjavu ponuditelja da prihvaća sve uvjete javnog natječaja

6. Jamčevina

Za sudjelovanje u javnom natječaju potrebno je uplatiti jamčevinu u iznosu od:

713,25 EUR

na račun Općine Orehovica:

IBAN: HR5923400091860500004

Model: **HR68**

Poziv na broj: **7706 – OIB ponuditelja**

Opis plaćanja:

Jamčevina – zakup poslovnog prostora Vularija

Odabranom ponuditelju jamčevina će se uračunati u zakupninu, dok će se ostalim ponuditeljima vratiti u roku od 15 dana od donošenja odluke o odabiru.

Ako odabrani ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

7. Razgled poslovnog prostora

Ponuditelji mogu izvršiti pregled poslovnog prostora uz prethodnu najavu Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Orehovica.

Podnošenjem ponude smatra se da je ponuditelj upoznat sa stanjem poslovnog prostora i da ga prihvaća u zatečenom stanju.

8. Podnošenje ponuda

Pisane ponude dostavljaju se u zatvorenoj omotnici s naznakom:

„NE OTVARAJ – Ponuda za zakup poslovnog prostora Vularija“

na adresu:

Općina Orehovica

Čakovečka 9

40322 Orehovica

ili osobno u pisarnicu Općine Orehovica.

Nepravodobne, nepotpune i neuredne ponude neće se razmatrati.

9. Rok za dostavu ponuda

Rok za dostavu ponuda je **15 dana od dana objave javnog natječaja**, odnosno zaključno do **05. lipnja 2026. godine**.

Pravodobnima će se smatrati i ponude predane preporučenom pošiljkom na poštu najkasnije posljednjeg dana roka za dostavu ponuda, što se dokazuje datumom poštanskog žiga na preporučenoj pošiljci.

10. Otvaranje ponuda

Javno otvaranje ponuda održat će se dana **12. lipnja 2026. godine u 11:00 sati** u prostorijama Općine Orehovica.

11. Kriterij odabira

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja, uz ispunjenje svih uvjeta iz javnog natječaja, sadrži **najviši ponuđeni iznos zakupnine**.

Ako dva ili više ponuditelja ponude isti najviši iznos zakupnine, općinski načelnik može pozvati ponuditelje na dostavu novih ponuda.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi **općinski načelnik Općine Orehovica**.

Protiv odluke o odabiru nije dopuštena žalba, već se može pokrenuti odgovarajući sudski postupak.

12. Prava i obveze zakupnika

Zakupnik je obvezan koristiti poslovni prostor isključivo za **obavljanje ugostiteljske djelatnosti**.

Promjena namjene poslovnog prostora nije dopuštena bez prethodne pisane suglasnosti Općine Orehovica.

Zakupnik je dužan:

- koristiti poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika
- snositi troškove redovitog održavanja poslovnog prostora
- podmirivati sve režijske i druge troškove
- pribaviti sve potrebne dozvole i odobrenja za obavljanje djelatnosti
- osigurati obavljanje djelatnosti sukladno važećim propisima
- održavati pripadajuće zemljište urednim i funkcionalnim

Zakupniku nije dopušteno dati poslovni prostor u podzakup niti po bilo kojoj drugoj pravnoj osnovi omogućiti korištenje poslovnog prostora trećim osobama.

Zakupnik može izvoditi radove i ulaganja isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Općine Orehovica.

Ulaganja zakupnika ne nadoknađuju se, osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

Zakupnik je dužan započeti s radovima potrebnima za privođenje poslovnog prostora ugovorenoj namjeni u roku od 3 (tri) mjeseca od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Zakupnik je obvezan plaćati ugovorenu zakupninu od dana sklapanja ugovora o zakupu, neovisno o tome je li poslovni prostor stavljen u funkciju.

13. Sklapanje ugovora

Odabrani ponuditelj dužan je sklopiti ugovor o zakupu **u roku od 15 dana od dana dostave odluke o odabiru**.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i solemnizira kod javnog bilježnika.

Troškove solemnizacije ugovora snosi zakupnik.

Poslovni prostor predaje se zakupniku zapisnički, u zatečenom stanju.

14. Raskid ugovora

Ugovor o zakupu može se raskinuti prije isteka ugovorenog roka osobito u slučaju:

- neplaćanja zakupnine
- korištenja prostora protivno ugovorenoj namjeni
- davanja prostora trećim osobama protivno uvjetima natječaja
- neodržavanja poslovnog prostora i zemljišta
- nezapočinjanja radova u propisanom roku
- drugih razloga propisanih zakonom i ugovorom

15. Pravo prednosti

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako se te osobe u svojoj prijavi na javni natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i uvjete propisane zakonom te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

16. Završne odredbe

Općina Orehovica zadržava pravo poništiti javni natječaj bez posebnog obrazloženja i bez obveze naknade troškova ponuditeljima.

OPĆINSKI NAČELNIK
Ladislav Požgaj

