

Temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15, 112/18), Pravilnika o davanju u zakup poslovnog prostora (AKT-2025-183) i Odluke Uprave Pula usluge i upravljanje d.o.o. o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora na Gradskoj tržnici Pula i Tržnici Veruda (AKT-2025-278 od 11.09.2025.g.), Povjerenstvo za natječaj raspisuje

## **N A T J E Č A J** **ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA**

### **I**

Raspisuju se natječaji za davanje u zakup poslovnih prostora u objektima Gradske tržnice Pula (zgr. 1185/2 k.o. Pula) i Tržnice Veruda (5059/23 k.o. Pula) za slijedeće prostore i pod slijedećim uvjetima:

**a) Poslovni prostor na katu zgrade Tržnice Centar, oznake: T-4, T-9, T-11, T-14 i T-15**

- djelatnost: trgovina prehrambenim proizvodima
- adresa: Narodni trg 9, Pula
- površina prostora: T-4/15,17 m<sup>2</sup>, T-9/15,17 m<sup>2</sup>, T-11/15,20 m<sup>2</sup>, T-14/15,17 m<sup>2</sup>, T-15/15,25 m<sup>2</sup>(ponuditelj može podnijeti ponudu za jedan ili više prostora. U slučaju da ponuditelj za pojedini prostor ne podnese najpovoljniju ponudu, a zadovoljava sve uvjete iz natječaja, Zakupodavac mu može ponuditi sklapanje Ugovora za drugi poslovni prostor iz ove stavke natječaja)
- početna cijena zakupnine: 1,00 EUR/m<sup>2</sup>, bez PDV-a (ponuđeni iznos zakupnine mora biti veći od početne cijene zakupnine)
- uz cijenu zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i naknadu za električnu energiju i vodu prema stvarnom utrošku, te naknadu za korištenje zajedničkih usluga u zgradi, srazmjerno udjelu u ukupnoj površini zgrade.
- jamčevina: 100,00 EUR sa PDV-om, po poslovnom prostoru
- rok privođenja namjeni: ne primjenjuje se
- Rok na koji se sklapa ugovor: 1 godina

**b) Prostor u kiosku za automate (mlijekomat, jajomat, cvjetomat i sl.) na Tržnici Veruda**

- adresa: Trg kralja Tomislava bb, Pula
- površina: 1,44 m<sup>2</sup> (1,2 x 1,2 m)
- početna cijena zakupnine: 100,00 EUR, bez PDV-a (ponuđeni iznos zakupnine mora biti veći od početne cijene zakupnine)
- uz cijenu zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i naknadu za električnu energiju prema stvarnom utrošku
- jamčevina: 150,00 EUR sa PDV-om
- Rok na koji se sklapa ugovor: 1 godina

**c) Kiosk br.6. na Tržnici Veruda**

- djelatnost: trgovačka i prehrambena djelatnost, prodaja tiskovina. U kiosku je moguće postavljanje samoposlužnih automata, izuzev automata za usluživanje toplih i hladnih napitaka!
- Ponuditelj mora biti registriran za obavljanje djelatnosti za koju se prijavljuje na natječaj
- adresa: Trg kralja Tomislava bb, Pula
- površina: 8,80 m<sup>2</sup>

- početna cijena zakupnine: 29,78 EUR/m<sup>2</sup> bez PDV-a (ponuđeni iznos zakupnine mora biti veći od početne cijene zakupnine)
- uz cijenu zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i naknadu za električnu energiju i vodu prema stvarnom utrošku
- jamčevina: 320,00 EUR, sa PDV-om
- rok na koji se sklapa ugovor: 5 godina

#### **Ostali uvjeti:**

- ponuditelji mogu podnijeti ponudu za jedan ili više prostora koji se daju u zakup,
- na ponuđenu zakupninu obračunava se porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima,
- trošak energenata i naknada za grijanje i hlađenje i korištenje zajedničkih usluga obračunava se i zakupnik je dužan podmirivati ga mjesečno, uz redovnu cijenu zakupnine poslovnog prostora.
- ponuditelj mora biti registriran za obavljanje djelatnosti za koju se prijavljuje na natječaj,
- *Ugovor u zakupu koji se sklapaju na period duži od 1 godine sadržavati će odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine za postotak koji odgovara postotku porasta cijena utvrđenim putem CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, za cijelo razdoblje trajanja ugovornog odnosa, a ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 2%; smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine, a radi usklađenja cijene zakupnine prema odredbama ovog stavka neće se sklapati dodatak ugovora o zakupu, nego se zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti zakupodavca,*
- odabrani zakupnik dužan je prostor privesti namjeni o vlastitom trošku, te se isto neće priznati kao ulaganje u trošku zakupodavca,
- početak plaćanja zakupnine: od dana sklapanja (solemnizacije) Ugovora o zakupu,
- način podnošenja ponuda: pisana ponuda,
- odabrani zakupnik mora, prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje plaćanja dostaviti bjanko zadužnicu na iznos do 10.000,00 eura sa naznačenom odgovornom osobom kao jamcem – platcem, solemniziranu po javnom bilježniku (osim za poslovne prostore pod b) kod kojih se dostavlja bjanko zadužnica na iznos do 2.000,00 EUR),
- odabrani zakupnik dužan je uplatiti jednokratni garantni polog u visini dvostrukog iznosa izlicitirane mjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Društva, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine, poreza, zateznih kamata, obveza prema ZAMP-u, komunalne naknade, te drugih troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora (na naprijed navedena sredstva pologa ne obračunavaju se kamate).  
Potvrdu o uplati odabrani zakupnik dužan je priložiti prilikom zaključenja ugovora (solemnizacije) kod javnog bilježnika.  
Ukoliko odabrani zakupnik ne dostavi navedenu potvrdu, smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora te mu se uplaćena jamčevina neće vraćati.

#### **NAPOMENA:**

Javni natječaj za zakup poslovnih prostora objavljuje se na web stranici Društva [www.pula-usluge.hr](http://www.pula-usluge.hr) i web stranici Grada Pula-Pola [www.pula.hr](http://www.pula.hr), dana 12.09.2025.g. Poslovni prostor koji se daju u zakup mogu se razgledati svaki radni dan u dogovoru sa zakupodavcem uz prethodnu najavu jedan dan unaprijed na broj telefona: 098/172-2002 ili na mail [trznica@pula-usluge.hr](mailto:trznica@pula-usluge.hr).

**Otvaranje pristiglih ponuda provesti će se u Domu sportova Mate Parlov, Trg kralja Tomislava 7, 52100 Pula, sala broj 2, dana 24.09.2025.g. u 12,00 sati. Otvaranju ponuda mogu prisustvovati ovlaštene osobe ponuditelja.**

Dodatne informacije ponuditelji mogu dobiti svakim radnim danom od 10,00 – 13,00 na broj telefona 098/172-2002 ili na mail [trznica@pula-usluge.hr](mailto:trznica@pula-usluge.hr).

Podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, ponuditelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama Društva i u kasnijem postupku javnog natječaja, u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka i Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka.

Ponuditelj koji ima nepodmirenih dospelih obveza prema Društvu, Gradu Pula-Pola i Poreznoj upravi, biti će isključen iz daljnjeg postupka.

## II

Utvrđivanje rokova do početka obavljanja djelatnosti:

- U roku od najviše 8 (osam) dana od otvaranja pismenih ponuda, sačiniti će se Zapisnik.
- Uprava PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o. donijeti će Odluku o najpovoljnijoj ponudi koja će se dostaviti svim ponuditeljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja.
- Na Odluku o najpovoljnijoj ponudi ponuditelji imaju pravo prigovora Upravi Društva u roku od 8 (osam) dana od dana primitka iste.
- Zakupodavac će poslovni prostor predati u posjed zakupniku najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana sklapanja ugovora u zakupu
- Plaćanje zakupnine počinje od dana sklapanja i ovjere (solemnizacije) Ugovora kod javnog bilježnika, odnosno po isteku roka za privođenje namjeni prostora, ukoliko se isti primjenjuje za predmetni poslovni prostor

## III

Poslovni prostori daju se u zakup u stanju u kojem su viđeni. Sa stanjem poslovnih prostora zainteresirani ponuditelji se mogu upoznati u terminima naznačenim u točki I. ovog Natječaja i na naznačenoj adresi.

Ostale pojedinosti regulirati će se ugovorom o zakupu.

Zakupnina ne pokriva režijske troškove, troškove komunalne, vodne naknade, troškove osiguranja poslovnog prostora, troškove odvoza otpada, ZAMP, poreze i sl., te ih je zakupnik dužan podmirivati u roku dospijeca.

## IV

Sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17) prvenstveno pravo na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke I. ovog natječaja ako sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, prema sljedećem redoslijedu, imaju:

- a) s članovima uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovima uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
- b) s hrvatskim ratnim vojnim invalidom iz Domovinskog rata
- c) s dragovoljcem iz Domovinskog rata
- d) s ostalim hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata, redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske
- e) s braniteljskim socijalno-radnim zadrugama za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnice poticaja Ministarstva
- f) s djecom hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili

g) s osobama iz točaka a) do d) i f) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

Ponuditelji iz prethodnog stavka, koji se pozivaju na prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu, dužni su dostaviti potvrdu izdanu od nadležnog tijela (MORH, Ministarstvo branitelja, MUP) kojim se dokazuje status sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz domovinskog rata, ne starijiu od 1 godine od dana raspisivanja natječaja kao i izjavu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu nije ranije iskorišteno i da trenutno, kao zakupnik, ne koriste zakup drugog prostora, ovjerene od strane javnog bilježnika.

## V

Natječaj će se provesti podnošenjem pisanih ponuda ponuditelja. Pisane ponude dostavljaju se poštom preporučeno ili predaju osobno na adresu:

Pula usluge i upravljanje d.o.o., Trg kralja Tomislava 7, Pula, **najkasnije do 24.09.2025.g. do 11,50 sati**, bez obzira na način dostave.

Na omotu obavezno naznačiti: „NE OTVARATI – PRIJAVA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA PROSTOR ...*(NAVESTI NAZNAKU I REDNI BROJ PROSTORA IZ TOČKE I NATJEČAJA)*“.

Pisana ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati:

**1. zahtjev, ispunjen u potpunosti i ovjeren (PRILOG 1.)**

**2. dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevinu** (u slučaju da se ponuditelj prijavljuje za više prostora potrebnu je uplatiti jamčevinu za sve prostore za koje se vrši prijava),

**3. potvrdu Grada Pula-Pola**, koja ne smije biti starija od 5 dana do dana prijave na natječaj, iz koje mora biti vidljivo da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Pula-Pola (Potvrda Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma Grada Pula-Pola, Polonijev prilaz 2),

**4. dokaz** putem kojeg se može utvrditi postojanje prvenstvenog prava za dobivanje u zakup poslovnog prostora (u ovjerenom presliku ili izvorniku) i to:

a) za HRVI

drugostupanjsko rješenje o stupnju tjelesnog oštećenja (Uprava za skrb MORH)

b) za članove obitelji poginulog, umrlog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja:

dokaz o stradavanju u Domovinskom ratu koji izdaje Ured za žrtve rata Vlade RH ili postrojbe HV odnosno MUP-a,

c) dragovoljci Domovinskog rata

potvrdu Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova o sudjelovanju u Domovinskom ratu,

d) ostali hrvatski branitelji:

potvrdu ministarstva obrane, odnosno MUP-a o sudjelovanju u Domovinskom ratu,

**5. izjavu ponuditelja da prihvaća opće uvjete zakupa** propisane Pravilnikom o davanju u zakup poslovnih prostora, te da je upoznat sa stanjem prostora koji se daje u zakup (**PRILOG 2.**)

**6. izjavu ponuditelja kojom isti potvrđuje da uzima poslovni prostor u viđenom stanju**, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Društva) (**PRILOG 3.**),

(Napomena: izjave iz toč.6. i 7. moraju biti osobno potpisane od strane ponuditelja/ovlaštene osobe ponuditelja)

Dokazi iz stavka 1. prilažu se u ovjerenom presliku ili izvorniku.

## VI

Povjerenstvo otvara prispjele ponude te neposredno nakon otvaranja ponuda, osnovom podataka iz evidencije iz odjela računovodstva i financija utvrđuje postojanje/nepostojanje dugovanja prema Pula

usluge i upravljanje d.o.o. Nakon prethodnog utvrđenja, povjerenstvo ocjenjuje koji ponuditelj ispunjava uvjete iz Natječaja, te u tom smislu donosi odgovarajuću odluku o ispravnosti ponude. U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje budu zaprimljene u Društvu unutar natječajnog roka bez obzira na način dostave. Nepotpune ponude (ponude u kojima nedostaje jedan ili više dokumenata i/ili obrazaca navedenih u točki V., odnosno u kojima je, temeljem prethodnih provjera i dostavljenih obrazaca utvrđeno postojanje dugovanja prema Društvu i/ili Gradu Pula-Pola ), Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje, već će odmah utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju, a ukoliko su nepovoljne (iznos zakupnine manji ili isti od početnog, nerealno visoki ponuđeni iznos zakupnine) Zakupodavac si pridržava pravo odustati od natječaja što će se zapisnički utvrditi i predložiti upravi.

Nakon isteka roka za dostavu, Povjerenstvo ne zaprima nove prijave.

O tijeku rada Povjerenstva vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potvrđuju potpisom svi članovi Povjerenstva i zapisničar.

Ako se na pismeno nadmetanje za pojedini prostor prijavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Povjerenstvo utvrđuje njegovu ponudu kao najpovoljniju.

Po okončanju nadmetanja Povjerenstvo utvrđuje prijedlog najpovoljnijih ponuda (ponuda koja ispunjava sve uvjete iz natječaja i s najvišim ponuđenim iznosom zakupnine) i unosi u zapisnik.

Nakon utvrđenja prijedloga najpovoljnijih ponuda Povjerenstvo utvrđuje da li neki od ponuditelja ostvaruje svoje prvenstveno pravo, uz prihvrat najviše postignute zakupnine. Ako ponuditelj koji ostvaruje prvenstveno pravo iskaže da to pravo želi ostvariti stječe pravo prvozakupa.

## VII

Po okončanju postupka natječaja Povjerenstvo izvješćuje upravu radi donošenja Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora.

Uprava zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od zaprimljenih ponuda.

## VIII

Jamčevina naznačena za prostor u točki I natječaja uplaćuje se i naznačuje pod

- svrha uplate (jamčevina i adresa poslovnog prostora iz natječaja). Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Pula usluge i upravljanje d.o.o., Pula – IBAN HR8523900011100350627 kod Hrvatske poštanske banke d.d. Pula pozivom na broj: OIB uplatitelja

**Pravne osobe koje sudjeluju u postupku natječaja, dužne su uplatu izvršiti sa računa pravne osobe.**

**Uplate od strane fizičkih osoba u ime pravne osobe neće biti priznate kao pravovaljane!**

U slučaju da se ponuditelj prijavljuje za više prostora potrebnu je uplatiti jamčevinu za sve prostore za koje se vrši prijava.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u zakupninu počevši od dana nastanka obveze plaćanja zakupnine.

## IX

Ponuditelj koji nakon usvajanja najpovoljnije ponude i ponuđenog Ugovora o zakupu na potpis odustane od ponude i sklapanja Ugovora ili ne potpiše Ugovor u roku određenom za sklapanje ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

## X

Zakupniku će se predati u posjed poslovni prostor neposredno nakon sklapanja ugovora o zakupu, a najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana potpisivanja ugovora. Ukoliko se zakupnik ne odazove na primopredaju prostora u navedenom roku, isto ga ne oslobađa od početka obaveze plaćanja zakupnine.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije u roku dospijeća plaćanja iskazanom na računu nakon čega se plaća zatezna kamata.

#### XI

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sastavit će se i dostaviti na e-mail adresu najpovoljnijeg ponuditelja (zakupnika), u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke uprave društva o prihvatanju najpovoljnije ponude, ukoliko na istu nije izjavljen prigovor u roku utvrđenom točkom II. ovog Natječaja.

Ukoliko je na odluku uprave o prihvatanju najpovoljnije ponude izjavljen prigovor u roku utvrđenom točkom II. ovog Natječaja, Ugovor o zakupu poslovnog prostora sastavit će se i dostaviti na e-mail adresu najpovoljnijeg ponuditelja (zakupnika) u roku od 3 (tri) dana od dana odbijanja prigovora dok će se u slučaju usvajanja prigovora Natječaj poništiti i poslovni prostor izložiti ponovnom natječaju.

**Odabrani zakupnik dužan je o svome trošku ovjeriti (solemnizirati) ugovor o zakupu kod javnog bilježnika, najkasnije u roku od 5 (pet) dana od pisane obavijesti zakupodavca.**

**U slučaju neodazivanja odabranog zakupnika na pisani poziv zakupodavca, smatrat će se da je odabrani zakupnik odustao od sklapanja Ugovora.**

#### XII

Koisniku će se prostor predati u posjed najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana sklapanja ugovora. Ukoliko se korisnik ne odazove na primopredaju prostora u navedenom roku, isto ga ne oslobađa od početka obaveze plaćanja zakupnine.

Ur. broj: AKT-2025-280

Pula, 11.09.2025.g.

**PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o.**

**PRILOG 1.****ZAHTJEV ZA PRIJAVU NA NATJEČAJ ZA DAVANJE ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

|     |                                                                                                                                                                               |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1.  | Naziv ponuditelja<br>(ime i prezime ako je fizička osoba)                                                                                                                     |  |
| 2.  | Sjedište ponuditelja<br>(prebivalište ako je fizička osoba)                                                                                                                   |  |
| 3.  | OIB                                                                                                                                                                           |  |
| 4.  | Ime i prezime, prebivalište i<br>OIB zakonskog zastupnika                                                                                                                     |  |
| 5.  | naznaka poslovnog prostora<br>za koji se dostavlja prijava<br>odnosno ponuda                                                                                                  |  |
| 6.  | Djelatnost koja će se obavljati<br>u poslovnom prostoru<br><i>(ponuditelj mora biti<br/>registriran za obavljanje<br/>djelatnosti za koju se<br/>prijavljuje na natječaj)</i> |  |
| 7.  | <b>Ponuđeni iznos mjesečne<br/>zakupnine</b> ( <u>veći od oglašenog<br/>u javnom natječaju, izražen u<br/>EUR bez PDV-a</u> )                                                 |  |
| 8.  | Naziv banke i broj računa radi<br>povrata jamčevine                                                                                                                           |  |
| 9.  | Adresa za dostavu pošte                                                                                                                                                       |  |
| 10. | Adresa e-pošte                                                                                                                                                                |  |
| 11. | Kontakt osoba ponuditelja                                                                                                                                                     |  |
| 12. | Broj telefona                                                                                                                                                                 |  |
| 13. | Ovjera ponuditelja                                                                                                                                                            |  |

**PRILOG 2.**

***Izjava ponuditelja da prihvaća opće uvjete zakupa propisane Pravilnikom o davanju u zakup poslovnih prostora, te da je upoznat sa stanjem prostora koji se daje u zakup***

**IZJAVA**

Izjavljujemo da prihvaćamo opće uvjete zakupa propisane Pravilnikom o davanju u zakup poslovnih prostora, te da smo upoznati sa stanjem prostora koji se daje u zakup.

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 2025. godine

MP

Ponuditelj:

.....

*(potpis odgovorne osobe)*



**PRILOG 3.**

***Izjava ponuditelja kojom isti potvrđuje da uzima poslovni prostor u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku***

**IZJAVA**

Izjavljujemo da potvrđujemo da uzimamo poslovni prostor u viđenom stanju, da ga smo ga dužni urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odričemo prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li smo za takve radove imali suglasnost Društva).

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 2025. godine

MP

Ponuditelj:

.....

(potpis odgovorne osobe)