

10: 291-2/26 p
Urbog: 110-01-38-4
04.08.2026

Temeljem članka 4. stavak 1. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 19/22) ustanova **UPRAVLJANJE SPORTSKIM OBJEKTIMA**, Trg Krešimira Čosića 11, Zagreb, objavljuje

JAVNI NATJEČAJ
za davanje u zakup poslovnog prostora prikupljanjem pisanih ponuda

1. PREDMET NATJEČAJA

Raspisuje se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, prema tabelarnom prikazu, kako slijedi:

Redni broj	Adresa poslovnog prostora	Oznaka i položaj prostora	Površina poslovnog prostora	Namjena poslovnog prostora (djelatnost)	Početni iznos mjesečne zakupnine u EUR bez PDV-a	Jamčevina u EUR bez PDV-a
I.	Bazen Špansko, Ulica Drage Stipca 1 Zagreb	I. kat: caffe bar i spremište caffe	71,13 m ²	Ugostiteljstvo	775,32	2.325,96

2. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

- 2.1. Pravo podnošenja pisane ponude, imaju fizičke osobe-obrtnici državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.
- Podnošenjem pisane ponude na ovaj javni natječaj, smatra se da su natjecatelji fizičke osobe – obrtnici dali privolu za korištenje njihovih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja. Potpisom pisane ponude, smatra se da je ponuditelj dao privolu ustanovi Upravljanje sportskim objektima za obradom osobnih podataka isključivo u svrhu lakše komunikacije unutar predmetnog postupka.

- 2.2. Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.
- 2.3. Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na rok od 10 (deset) godina.
- 2.4. Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju. Potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će poslovni prostor urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost, bez prava na povrat uložених sredstava u poslovni prostor.
- 2.5. Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora za obrtničku djelatnost imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako ispunjavaju uvjete ovog javnog natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.
- 2.6. Osobe iz prethodne točke ne mogu ostvariti pravo prednosti ako su zakupnici drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj je osnovi zakup ostvaren.
- 2.7. Pravo prednosti ima i zakupnik kojem je ugovor o zakupu raskinut na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, ako ispunjava uvjete javnog natječaja i prihvati najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine. Ako se na pravo prednosti za isti poslovni prostor pozivaju osobe iz točke 2.5. i iz ove točke javnog natječaja, prednost imaju osobe iz točke 2.5.
- 2.8. Zakupnicima koji sklope ugovor o zakupu poslovnog prostora na temelju prava prednosti iz točke 2.5. ovog javnog natječaja, neće se odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup ili zajednički zakup.
- 2.9. Pored zakupnine, zakupnik je obvezan plaćati sve tekuće troškove održavanja zakupljenog poslovnog prostora te troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, komunalna naknada, naknada za uređenje voda i drugo), kao i ostale naknade (javnobilježničke naknade, troškove osiguranja poslovnog prostora i drugo), što će se regulirati ugovorom o zakupu. Zakupnik je obvezan prije potpisivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora potpisati i izjavu o suglasnosti o načinu obračuna režijskih troškova od strane zakupodavca.
- 2.10. Ponuditelj je dužan položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine na račun ustanove Upravljanje sportskim objektima, **IBAN: HR3724020061100954018**, s obaveznom naznakom svrhe plaćanja: **JAMČEVINA** i s pozivom na broj: **OIB ponuditelja**.

Izabrani natjecatelj za zakup poslovnog prostora obvezan je nakon primitka odluke o izboru najpovoljnijeg natjecatelja, a prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, uplatiti razliku iznosa od položene jamčevine do visine tri ponuđene zakupnine uvećano za PDV.

Natjecatelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 30 dana od konačnosti Odluke o izboru najpovoljnijeg natjecatelja.

Uplaćena jamčevina vraća se natjecatelju ako odustane od ponude najkasnije dan prije otvaranja ponuda.

Uplaćena jamčevina ne vraća se najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o zakupu.

- 2.11. Ako izabrani natjecatelj želi provesti adaptaciju poslovnog prostora, obavezan je po potpisivanju ugovora o zakupu istu provesti o svom trošku, bez prava povrata uložених sredstava u poslovni prostor, uz prethodno odobrenje/suglasnost zakupodavca. Uz zahtjev za odobrenje i/ili suglasnost za radove i/ili preinake na poslovnom prostoru potrebno je priložiti Plan amortizacije i Troškovnik s količinom i cijenama materijala i radova. Plan se prilaže na obrascima koji su sastavni dio Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/22), a Troškovnik izrađuje i potpisuje ovlaštena osoba ili sudski vještak za građevinarstvo i/ili arhitekturu. Radovi i/ili preinake na poslovnom prostoru predviđene Planom smatraju se amortiziranim istekom roka od 5 godina od završetka radova, a najkasnije istekom roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen. Za izvođenje radova vrijednost kojih je manja od 11.281,44 eura bruto, a koji ne predstavljaju preinaku, nije potrebno izraditi Plan, već se dostavlja Izjava ovjerena kod javnog bilježnika da je vrijednost radova manja od 11.281,44 eura bruto. Za vrijeme uređenja poslovnog prostora da bi se priveo ugovorenoj djelatnosti, u trajanju do 3 mjeseca, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.
- 2.12. Postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).
- 2.13. Ako dva ili više natjecatelja ponude za isti poslovni prostor isti najviši iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo će pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude pisanim putem u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine, koje ponude će Povjerenstvo, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti i predložiti najpovoljnijeg natjecatelja.
- 2.14. Izabrani natjecatelj, obavezan je prije sklapanja ugovora o zakupu položiti sljedeće instrumente osiguranja plaćanja obveza iz ugovora o zakupu:
- bjanko zadužnicu potvrđenu kod javnog bilježnika, na iznos koji pokriva 12 ponuđenih mjesečnih zakupnina s uračunatim PDV-om, koju za pravne osobe potpisuje i osnivač, kao jamac platac i
 - na račun zakupodavca uplatiti novčani polog u visini trostrukog iznosa ponuđene mjesečne zakupnine sa uračunatim PDV-om, a koji iznos će ostati na računu zakupodavca kroz cijelo vrijeme trajanja ugovora i iz kojeg je zakupodavac ovlašten podmiriti neplaćenu zakupninu i sva davanja koja proizlaze iz zakupnog odnosa, kao i sve troškove naplate istih, a koji polog će se vratiti zakupniku nakon prestanka zakupnog odnosa, bez kamata, pod uvjetom da su sve obveze uredno podmirene. U slučaju neispunjenja ove obveze smatrati će se da je najpovoljniji natjecatelj odustao od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, te nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.
- 2.15. Specifičnosti u vezi sa zakupnim odnosom i poslovanjem u poslovnom prostoru biti će utvrđene ugovorom o zakupu.
- 2.16. Svako postupanje zakupnika protivno odredbama ovoga javnog natječaja, predstavljati će opravdani razlog za otkaz/raskid ugovora o zakupu.
- 2.17. Svi natjecatelji obavezni su pregledati poslovni prostor za koji podnose ponudu odnosno prijavu. Pregled prostora moguć je svakog radnog dana od dana objave javnog natječaja u vremenu od 10,00 do 12,00 sati, uz prethodnu najavu na broj:
- za objekt Bazen Špansko, 091/4040-286

2.18. Početni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor, naveden je u tabelarnom prikazu bez PDV-a, a isti je obračunat sukladno Odluci Upravnog vijeća Ustanove ID: 125-3/26/17, Ur.br.: 110-30-26-3 od dana 30. srpnja 2026.

3. ODBITI ĆE SE PONUDE:

- fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi prema stanju poslovnih knjiga evidentirani kao dužnici Grada Zagreba i/ili ustanove Upravljanje sportskim objektima zbog neispunjenih dospelih obveza starijih od tri mjeseca, ili čija su dugovanja na bilo koji način otpisana kao nenaplativa posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude;
- fizičke ili pravne osobe koja ima dospelu, nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja;
- pravnih osoba koje nisu solventne;
- fizičkih osoba koje su osnivači ili ovlaštene osobe za zastupanje pravnih osoba koje su, prema stanju poslovnih knjiga Grada Zagreba, evidentirane kao dužnici Grada Zagreba zbog neispunjenih dospelih obveza prema Gradu Zagrebu i čija su dugovanja iznad iznosa 132,72 eura otpisana kao nenaplativa posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude;
- fizičkih osoba koje su osnivači ili ovlaštene osobe za zastupanje pravnih osoba koje su, prema stanju poslovnih knjiga ustanove Upravljanje sportskim objektima, evidentirane kao dužnici ustanove Upravljanje sportskim objektima posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude;
- pravnih osoba kojih su osnivači ili ovlaštene osobe za zastupanje ujedno osnivači i/ili ovlaštene osobe za zastupanje pravnih osoba koje su, prema stanju poslovnih knjiga Grada Zagreba, evidentirane kao dužnici Grada Zagreba zbog neispunjenih dospelih obveza prema Gradu Zagrebu i čija su dugovanja iznad iznosa 132,72 eura otpisana kao nenaplativa posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude;
- pravnih osoba kojih su osnivači ili ovlaštene osobe za zastupanje ujedno osnivači i/ili ovlaštene osobe za zastupanje pravnih osoba koje su, prema stanju poslovnih knjiga poslovnih knjiga ustanove Upravljanje sportskim objektima, evidentirane kao dužnici ustanove Upravljanje sportskim objektima posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude;
- fizičkih i pravnih osoba koje nisu registrirane za obavljanje oglašene djelatnosti;
- koje nisu uvezane i numerirane na propisani način;
- koje ne sadrže pravilno ispunjeni obrazac (Prilog 1);
- ako je ponuđena mjesečna zakupnina za pojedinu lokaciju ista ili manja od početnog iznosa mjesečne zakupnine navedenog u tabelarnom prikazu;
- te u drugim slučajevima neispunjavanja uvjeta javnog natječaja.

Ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu, naknadnim provjerama utvrdi da su na dan otvaranja ponuda zakupnik ili s njim povezane osobe, imali dugovanje opisano u alinejama 4. i 5. ove točke, zakupodavac ima pravo raskinuti sklopljeni ugovor o zakupu poslovnog prostora bez ostavljanja dodatnog roka.

Nepravodobne i nepotpune ponude Upravno vijeće će odbaciti, a ponude koje ne ispunjavaju uvjete javnog natječaja odbiti, Odlukom.

4. Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora biti uvezena i sadržavati:

- ispunjeni obrazac koji je sastavni dio ovog javnog natječaja (Prilog 1) popunjen na računalu ili ručno tiskanim slovima i vlastoručno potpisan od strane ponuditelja odnosno ovlaštene osobe ponuditelja;
- presliku osobne iskaznice za ponuditelja fizičku osobu – obrtnika;
- ispis izvatka sa službene internetske stranice odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana od objave javnog natječaja, odnosno izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvatka iz odgovarajućeg registra, ne stariju od tri mjeseca od objave javnog natječaja, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje ponuđene djelatnosti;
- izvornik ili ovjerenu presliku BON2 ili SOL2- podaci o solventnosti, ne stariji od 30 dana od objave javnog natječaja ili potvrdu nadležnog tijela da nije u mogućnosti isto dostaviti;
- izvornik ili ovjerenu presliku ili elektroničku potvrdu o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne stariju od 30 dana od objave javnog natječaja;
- izvornik ili ovjerenu presliku ili elektroničku potvrdu o nepostojanju duga ponuditelja s osnove potraživanja Grada Zagreba izdane od Gradskog ureda za financije i javnu nabavu, ne stariju od 30 dana od objave javnog natječaja.
- izjavu ponuditelja ovjerenu kod javnog bilježnika o nepostojanju duga s osnove potraživanja ustanove Upravljanje sportskim objektima, ne stariju od 30 dana od objave javnog natječaja;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- za osobu koja se poziva na pravo prednosti iz točke 2.5. ovog javnog natječaja:
 - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Ministarstva obrane RH, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova RH ne starije od 3 mjeseca od datuma izdavanja, te za hrvatske ratne vojne invalide iz Domovinskog rata potvrdu Gradskog ureda za branitelje kojim dokazuju svoj status,
 - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o tome da li je korisnik mirovine ostvarene na temelju zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ne stariju od 3mjeseci od objave javnog natječaja,
 - pisanu izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika kojom izjavljuje da nije zakupnik drugog poslovnog prostora neovisno po kojoj osnovi je zakup ostvaren.
- za osobu koja se poziva a pravo prednosti iz točke 2.7. ovog javnog natječaja – izjavu s priloženim Rješenjem na koje se poziva;
- izjavu kojom ponuditelj potvrđuje da je prethodno pregledao poslovni prostor te da za isti u viđenom stanju daje ponudu i da prihvaća uvjete javnog natječaja;
- od javnog bilježnika ovjerena izjavu natjecatelja fizičke osobe – obrtnika da nije osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe, a ako je natjecatelj fizička osoba – obrtnik osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje druge pravne osobe dostaviti izvornik ili ovjerenu presliku ili elektroničku potvrdu o nepostojanju duga te pravne osobe s osnove potraživanja Grada Zagreba izdanu od Gradskog ureda za financije i javnu nabavu i od javnog bilježnika ovjerenu izjavu o nepostojanju duga te pravne osobe s

osnove potraživanja ustanove Upravljanje sportskim objektima, ne starije od 30 dana od objave javnog natječaja;

- izvorNIK ili ovjerenu presliku ili elektroničku potvrdu o nepostojanju duga drugih pravnih osoba s osnove potraživanja Grada Zagreba izdanu od Gradskog ureda za financije i javnu nabavu i od javnog bilježnika ovjerenu izjavu o nepostojanju duga drugih pravnih osoba s osnove potraživanja ustanove Upravljanje sportskim objektima, ne starije od 30 dana od objave javnog natječaja, ako je osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje natjecatelja pravne osobe ujedno osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje tih drugih pravnih osoba.

Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom mora biti uvezana na način da se onemogući naknadno vađenje ili umetanje listova i mora biti numerirana na način da je označen redni broj stranice i ukupni broj stranice ponude (npr. 1/4, 2/4, 3/4, 4/4).

Istovjetnost preslika dokumenata njihovim izvornicima ovjerava javni bilježnik.

Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržavaju te se na vraćaju ponuditelju.

5. DOSTAVA I OTVARANJE PONUDA

- 5.1. Pisane ponude na ovaj javni natječaj se podnose u zatvorenoj omotnici, neposredno u pisarnici ustanove Upravljanje sportskim objektima (ponedjeljak-petak od 8:00 do 15:00 sati) ili preporučenom pošiljkom, na adresu: Upravljanje sportskim objektima, Matka Baštijana 52 a, Zagreb

s obveznom naznakom:

“JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA - NE OTVARATI – redni broj prostora”.

Na omotnici je obvezno navesti za koji prostor se podnosi ponuda te točan redni broj pod kojim je naveden poslovni prostor. Na omotnici mora biti naznačeno ime i adresa ponuditelja fizičke osobe - obrtnika odnosno tvrtka i sjedište ponuditelja pravne osobe.

- 5.2. Krajnji rok za dostavu pisanih ponuda je **19.08.2026.**

- 5.3. Ponude će se javno otvarati u prostorijama ustanove Upravljanje sportskim objektima, Matka Baštijana 52a, Zagreb, I. kat, dana **27.08.2026. u 10:00 sati.**

Otvaranju ponuda mogu biti nazočni natjecatelji odnosno njihovi ovlašteni predstavnici uz predložene valjane punomoći.

- 5.4. O ishodu javnog natječaja, natjecatelji će biti pisano obaviješteni najkasnije u roku od 45 dana od otvaranja ponuda.
- 5.5. Ugovor o zakupu sklapa se s najpovoljnijim natjecateljem u roku od 30 dana od dana konačnosti Odluke o izboru najpovoljnijeg natjecatelja, osim za poslovne prostore navedene u točki 3.2. ovog javnog natječaja, koji rok može biti i duži.
- 5.6. Ako izabrani najpovoljniji natjecatelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz prethodne točke, Povjerenstvo predlaže sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja, koji nema istog osnivača i/ili zakonskog zastupnika (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) kao i natjecatelj koji je prethodno odustao od ponude, odnosno ponuda takvog sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja neće se razmatrati.

5.7. Ugovor o zakupu sklopiti će se kao ovršna isprava i potvrđuje (solemnizira) se kod javnog bilježnika, a na trošak zakupnika.

5.8. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku, a osim odredaba propisanih člankom 21. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (*Službeni glasnik Grada Zagreba 19/22*) sadržava i sljedeće odredbe:

- da se na zahtjev zakupodavca kojim od zakupnika traži predaju poslovnog prostora u posjed, ukoliko isti ne postupi sukladno traženom, zakupodavac može ući u posjed i takvo se ponašanje zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda te se zakupnik odriče prava tražiti zaštitu posjeda
- ukoliko ugovor prestane prije isteka roka na koji je sklopljen, ugovorne strane se odriču prava potraživati naknadu štete zbog prestanka ugovora ali to odricanje ne sprečava zakupodavca potraživati naknadu štete od zakupnika zbog njegovog skrivljenog ponašanja ili kršenja odredbi ugovora
- da ukoliko zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši radove, zakupodavac ima pravo otkazati ugovor
- da troškove adaptacije poslovnog prostora koje odobri zakupodavac snosi isključivo zakupnik i u slučaju raskida ugovora nema pravo na naknadu njihove vrijednosti
- da se isključuje pravo zadržanja poslovnog prostora te da je zakupnik dužan predati poslovni prostor po prestanku ugovora neovisno o tome da li ima kakvih dospjelih ili nedospjelih potraživanja prema zakupodavcu.

5.9. Odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva, donosi Upravno vijeće Ustanove te se ista dostavlja sudionicima javnog natječaja. Na Odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja, radi njegova preispitivanja, može se izjaviti prigovor u roku od 8 dana od dana dostave Odluke.

Izjavljeni prigovor Upravno vijeće može usvojiti, odbiti ili odbaciti. Odluka o prigovoru je konačna.

5.10. Ustanova Upravljanje sportskim objektima zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja ne prihvati niti jednu ponudu odnosno zadržava pravo bez posebnog obrazloženja poništiti cijeli javni natječaj ili pojedinu lokaciju iz javnog natječaja, u vrijeme koje prethodi sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora i pri tome ne snosi odgovornost prema natjecateljima.

Upravljanje sportskim objektima



