



UČKA
Park prirode
Nature Park

JAVNA USTANOVA PARK PRIRODE UČKA
UČKA NATURE PARK PUBLIC INSTITUTION
A: Poklon 8, Vela Učka, 51410 Opatija
T: +385(0)51 770 100

E: info@pp-ucka.hr
W: www.pp-ucka.hr
IBAN: HR1523400091117042647
OIB: 641133455521

KLASA: 372-01/25-01/01
URBROJ: 2157-3-6-01-25-5
Vela Učka, 11. studenog 2025.

Na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024), članka 5. stavka 2. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora KLASA: 372-01/21-01/38; URBROJ: 531-09-1-2/I-23-34 od 01. lipnja 2023. g., koju je donio ministar državne imovine i Odluke Upravnog vijeća Javne ustanove Park prirode Učka o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora za davanje u zakup poslovnog prostora planinske kavane s terasom, KLASA: 372-01/25-01; URBROJ: 2157-3-6-07-25-3, od 05. studenog 2025. g Javna ustanova Park prirode Učka objavljuje

JAVNI NATJEČAJ

za davanje u zakup poslovnog prostora

Poslovni prostor se nalazi u Centru za posjetitelje „Poklon Učka“ izgrađenom na k.č. 3035 Katastarska općina: 320013, OPRIĆ, Broj ZK uložka: 3587 i to prostor planinske kavane unutarnje površine 59 m² (pedeset devet kvadratnih metara) s terasom površine 95 m² (devedeset i pet kvadratnih metara).

Energetski razred prostora koji se daje u zakup: B, broj energetskog certifikata: P_290_2013_10376_NSZ5 izdanog od 10.06.2020, izrađen po TESLA d.o.o.

Poslovni prostor koji se daje u zakup mora biti otvoren svakodnevno u periodu od 1. ožujka do 30. prosinca, dakle 10 (deset) mjeseci u vremenskom periodu od 9 do 19h sati. U ostalom periodu (siječanj i veljača) poslovni prostor može biti otvoren prema potrebi ili na zahtjev zakupodavca, a o čemu je zakupodavac dužan pismeno obavijestiti zakupnika.

Za navedeni poslovni prostor utvrđeno je obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Početni iznos zakupnine iznosi 265,00 EUR mjesečno, uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavcu zakupninu najkasnije do 15. (petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec.

Pravo sudjelovanja na javnom natječaju pripada pravnim i fizičkim osobama, koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, a koje su registrirane za pružanje ugostiteljske djelatnosti.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (NN br. 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23), a koji ispunjava uvjete iz natječaja. Sukladno čl. 11 Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora KLASA: 372-01/21-01/38; URBROJ: 531-09-1-2/I-23-34

od 01. lipnja 2023.g., osobe koje imaju pravo prednosti iz članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (NN br. 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23), ne mogu ostvariti pravo prvenstva za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj je osnovi ostvaren.

Zakupnik objekta po potrebi može o svom trošku urediti i opremiti objekt dodatnom ugostiteljskom opremom, kao i drugom opremom nužnom za kategorizaciju objekta, uz prethodnu suglasnost Ustanove. Uložena sredstva ne umanjuju visinu zakupnine.

Izabrani ponuditelj s kojim će se sklopiti ugovor o zakupu odriče se prava potraživanja za uložena sredstva u poslovni prostor, i to s bilo koje osnove.

Uz poslovni prostor u zakup se daje ugostiteljska oprema i inventar sukladno popisu koji čini privitak ove natječajne dokumentacije i ugovora o zakupu u stanju u kakvom se nalazi (viđeno stanje).

Ponuda za natječaj mora sadržavati te imati sljedeće priloge:

- ponudu u kojoj moraju biti navedeni podaci o ponuditelju (ime i prezime ili naziv obrta, tvrtku ponuditelja, adresa odnosno sjedište, OIB, te adresu elektroničke pošte i broj telefona te naziv djelatnosti koju će obavljati u poslovnom prostoru);
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine koji ponuditelj nudi (brojkama i slovima), koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju;
- presliku osobne iskaznice, izvornik ili presliku obrtnice ili izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od tri mjeseca na dan otvaranja ponuda, ako je natjecatelj fizička osoba - obrtnik iz kojih mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za utvrđene djelatnosti poslovnog prostora;
- izvornik ili presliku rješenja nadležnog trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili izvadak iz sudskog registra, ako je ponuditelj pravna osoba - trgovačko društvo, ustanova, zadruga i druge osobe za koje je upis propisan zakonom kojim se uređuje osnivanje, ustroj i vođenje sudskog registra koji ne smije biti stariji od tri mjeseca na dan otvaranja ponuda iz kojih mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za utvrđenu djelatnost poslovnog prostora, kao i ime i prezime, OIB zakonskog zastupnika pravne osobe;
- izvornik ili preslika rješenja o upisu u nadležni registar udruga ili izvadak iz registra udruga, ako je ponuditelj pravna osoba-udruga koji ne smije biti stariji od tri mjeseca na dan otvaranja ponuda iz kojih mora biti vidljivo da ponuditelj udovoljava uvjetima za utvrđenu djelatnost poslovnog prostora kao i ime i prezime, prebivalište te OIB zakonskog zastupnika pravne osobe;
- izvornik ili presliku Ministarstva financija – Porezne uprave o stanju poreznog duga koji ne smije biti stariji od 30 dana na dan otvaranja ponude iz koje mora biti vidljivo da ponuditelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima evidenciju vodi Porezna uprava, odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje (ne stariju od 30 dana);
- Potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne starije od tri mjeseca na dan otvaranja ponude, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova RH kojim se dokazuje pravo prvenstva iz

- natječaja te status branitelja, u izvorniku ili preslici, ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji;
- ukoliko se dokazuje pravo prednosti za članove uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovima uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili za djecu hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, dokaz o srodstvu (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici),
 - ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji koje ostvaruju braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vode nadležna ministarstva ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, dužan je dostaviti potvrdu nadležnog ministarstva o statusu ne stariju od 3 (slovima: tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda u izvorniku ili preslici,
 - izjavu da ne traje zakup drugog poslovnog prostora, ovjerenu kod javnog bilježnika, ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu temeljem članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji;
 - izjava da ponuditelj nije u stečaju ili likvidaciji;
 - izvornik ili presliku BON-a ili SOL-a - podaci o solventnosti ili potvrdu nadležnog tijela da nije u mogućnosti dostaviti, ne stariji od trideset dana od datuma izdavanja (samo za pravne osobe);
 - dokaz da je ponuditelj uplatio jamstvo (potvrda o provedenom plaćanju ovjerena od Hrvatske pošte, banke ili FINA-e da je uplata izvršena ili potvrda o provedenom plaćanju Internet bankarstvom) isključivo s računa / imena ponuditelja ;
 - broj žiro računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine;
 - suglasnost da je ponuditelj, podnošenjem ponude izričito suglasan da provoditelj postupka javnog natječaja, može koristiti i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste objaviti u skladu s odredbama propisa koji uređuju pravo na pristup informacijama.
 - Izjavu kojom se obvezuje u roku od osam dana od dana poziva pristupiti sklapanju Ugovora o zakupu u obliku ovršne isprave sukladno propisu koje uređuje područje javnog bilježništva, sa sadržajem Ugovora o zakupu koji čini privitak natječajne dokumentacije, te da svi troškovi potvrđivanja (solemnizacije ugovora) padaju na teret zakupnika.

Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom za sudjelovanje u javnom natječaju mora biti uvezana i numerirana na način da je označen broj stranice i ukupni broj stranica ponude (npr.: 1/3, 2/3, 3/3). Na ponudi te dokumentaciji nije dopušteno raditi korekcije podataka (precrtavati ili korigirati podatke). Ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na prethodno opisani način te na kojima su precrtavani ili korigirani podaci, smatrati će se nevaljanim te se iste neće razmatrati.

Javna ustanova Park prirode Učka zadržava pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja, a koji je u ponudi priložio presliku rješenja ili izvotka iz obrtnog/sudskog registra da u ostavljenom roku, a prije donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, dostavi izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvotka iz obrtnog/sudskog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti koju je naveo u ponudi.

Ponuditelj se mora prije podnošenja ponude upoznati sa svim odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora KLASA: 372-01/21-01/38; URBROJ: 531-09-1-2/I-23-34 od 01. lipnja 2023. g., a koja je sastavni dio natječajne dokumentacije.

Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržavaju i ne vraćaju se ponuditelju.

Sukladno članku 14. stavak 1. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora ponuditelj je dužan položiti jamstvo za ponudu u visini od 795,00 EUR (slovima: sedamsto devedeset i pet eura) u korist računa Javne ustanove Park prirode Učka br. IBAN HR1523400091117042647 sa svrhom uplate jamstva za zakup poslovnog prostora, poziv na broj 00 - OIB ponuditelja.

Ponuditelju čija ponuda je izabrana, uplaćena jamčevina se ne vraća već će se ista uračunati u beskatni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza sukladno odredbama ugovora o zakupu, sukladno članku 14. stavak 2. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora. Ponuditelj je dužan prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti razliku iznosa do visine 3 (slovima: tri) ponuđene zakupnine, na ime beskatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora.

Ponuditelj je dužan prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza, dostaviti i bjanko zadužnicu ovjerenu od strane javnog bilježnika u visini godišnje zakupnine uvećane za PDV.

Jamstvo koju uplati ponuditelj čija ponuda nije prihvaćena vraća se ponuditelju najkasnije u roku 30 dana od dana javnog otvaranja ponuda.

Ponude koje neće sadržavati sve precizno navedene podatke koji su navedeni u ovome natječaju ili ponuda nije sastavljena na način određen ovim natječajem, smatrat će se nepotpunom i neurednom te se neće ni razmatrati, kao niti ponude koje pristignu nakon isteka roka za podnošenje ponuda. Ukoliko pristigne i jedna ponuda, koja zadovoljava uvjete natječaja, može se prihvatiti.

Pregled poslovnog prostora koji je predmet zakupa može se izvršiti svakog radnog dana tijekom trajanja natječaja u vremenu od **09:00 do 11:00 h uz prethodnu najavu na broj telefona 051 770 100**. Pisane ponude u zatvorenim omotnicama moraju prispjeti najkasnije do **27. studenog 2025. godine do 12:00 sati**, preporučenom pošiljkom ili neposredno na adresu: Javna ustanova Park prirode Učka, Poklon 8, Vela Učka, 51410 Opatija, u zatvorenoj omotnici sa naznakom: „*Ponuda ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU za obavljanje ugostiteljske djelatnosti na području Javne ustanove Park prirode Učka, u Centru za posjetitelje „Poklon Učka“ – NE OTVARATI*“.

Prilikom zaprimanja ponude, na pristigloj omotnici u kojoj se nalazi ponuda, zaprimatelj je dužan naznačiti datum i vrijeme zaprimanja iste.

Za provođenje postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Zakupodavac će imenovati Povjerenstvo od tri člana.

Javno otvaranje ponuda izvršit će se dana **27. studenog 2025. godine u 12:00 sati** u Javnoj ustanovi Park prirode Učka, Poklon 8, Vela Učka, 51410 Opatija.

Na otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili od njih ovlaštene osobe te javnost, sukladno čl. 18. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora.

O provedenom postupku javnog otvaranja ponuda prisutni članovi Povjerenstva dužni su sastaviti zapisnik koji mora sadržavati podatke o ponuditeljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za poslovni prostor.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva koje provodi javni natječaj.

Nakon javnog otvaranja ponuda, svi ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude, po prethodnoj najavi.

Nakon javnog otvaranja ponuda i sastavljanja Zapisnika, u roku 3 dana Povjerenstvo će pregledati sve pristigle ponude, utvrditi jesu li ponude pristigle u roku i ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja te će sastaviti zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda, te će dati prijedlog Upravnom vijeću o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda ponuditelja kojom se, uz ispunjenje svih uvjeta natječaja, nudi i **najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.**

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Upravno vijeće Javne ustanove Park prirode Učka, na prijedlog Povjerenstva Javne ustanove Park prirode Učka. Ugovor o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem sklapa ravnatelj Javne ustanove Park prirode Učka uz prethodnu suglasnost Upravnog vijeća Javne ustanove Parka prirode Učka.

Nepotpune ponude i ponude prispjele izvan roka neće se razmatrati.

Ukoliko dvije ili više ponuda, koje ispunjavaju uvjete iz natječaja, sadrže jednaki najviši iznos zakupnine, postupiti će u skladu sa čl. 20. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, te će ponuditelji biti pozvani poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu na ponudi da u roku od 3 (slovima: tri) dana po primitku poziva dostave nove ponude na propisani način.

Ukoliko je ponudu dostavio ponuditelj koji se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora koje imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, a koji ispunjava uvjete iz natječaja, istom će se uputiti poziv poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, da u roku od 3 (slovima: tri) dana izjasni prihvaća li najviše ponuđeni iznos zakupnine za poslovni prostor za koji je dostavio ponudu. Ukoliko se ponuditelj ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrati će se da isti ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.

Ako najpovoljniji ponuditelj izrijekom odustane od ponude, odnosno od sklapanja Ugovora, odnosno ukoliko nakon zaprimanja obavijesti o prihvaćanju ponude ne uplati razliku do visine tri ponuđene zakupnine na ime beskamatnog pologa, jamčevina mu se ne vraća. Ako je odustanak od ponude odnosno sklapanja ugovora izjavljen nakon uplate beskamatnog pologa, ponuditelju će se vratiti iznos koji čini razliku između beskamatnog pologa i jamčevine uplaćene za sudjelovanje u javnom natječaju. U tom slučaju sklapanje Ugovora ponuditelj će se prvom sljedećem ponuditelju koji je podnio najvišu ponudu uz rok od 3 (slovima: tri) dana od poziva za očitovanje koji će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi. Ukoliko se redoslijedom po visini ponude ni drugi ni treći ponuditelj ne izjasne o pozivu na sklapanje ugovora, smatrat će se da ponuda za sklapanje ugovora nije prihvaćena te se uplaćena jamčevina neće vratiti, a ostali ponuditelji neće se pozivati na sklapanje ugovora.

Poslovni prostori daju se u zakup u viđenom stanju, a zakupnik potpisom ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika potvrđuje suglasnost da će prostor urediti, ukoliko je potrebno, o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Ukoliko izabrani ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku, smatrati će se da je odustao od ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Radi obavljanja radova potrebnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti, zakupnik se prvi mjesec od potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu oslobađa plaćanja ugovorene zakupnine.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora.

Neovisno od pristanka zakupodavca, zakupnik se odriče prava potraživati naknadu zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove. Zakupniku nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup.

Odredba o zabrani ugovaranja podzakupa kao i odredba o ugovornoj kazni za davanje poslovnog prostora u podzakup bitne su odredbe ugovora o zakupu.

Ugovorom o zakupu bit će regulirani uvjeti održavanja i korištenja poslovnog prostora, kao i djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

Ugovorom o zakupu bit će reguliran otkaz ugovora o zakupu u kojim slučajevima zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u obliku ovršne isprave sukladno Zakonu o javnom bilježništvu („Narodne novine“ broj: 78/93., 29/94., 16/07., 75/09., 120/16. i 57/22), a svi troškovi potvrđivanja (solemnizacije) ugovora padaju na teret zakupnika.

Prilikom obavljanja djelatnosti Zakupnik svojim radom ne smije ni na koji način negativno utjecati na zaštićeno područje parka prirode.

Pored zakupnine zakupnik je dužan podmirivati o svom trošku i pripadajuće troškove korištenja ugostiteljskog objekta, kako slijedi:

- utrošak vode i pripadajuće naknade prema potrošnji te očitanoj stanju sa kontrolnog brojala u poslovnom prostoru, sukladno važećem cjeniku ovlaštenog komunalnog društva KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Podružnica Liburnijske vode za vodne usluge
- troškove pražnjenja septičke jame koji troškovi se obračunavaju razmjerno utrošku potrošnje vode u m³ (očitanoj stanju sa kontrolnog brojala u poslovnom prostoru), razmjerno i sukladno važećem cjeniku ovlaštenog komunalnog društva KD VODOVOD I KANALIZACIJA D.O.O., Podružnica Liburnijske vode za uslugu prijevoza specijalnim vozilom fekaljaš ili sukladno važećem cjeniku bilo kojeg drugog trgovačkog društva po izboru zakupodavca.
- Utrošak električne energije prema očitanoj stanju sa brojnog mjesta na kontrolnom brojilu elektromjera u poslovnom prostoru uključujući i pripadajuće naknade, koji obračun

troškova za potrošnju električne energije i pripadajuće naknade se obračunava sukladno važećem cjeniku HEP Opskrba d.o.o. za višu dnevnu tarifu.

- za odvoz smeća zakupnik se obvezuje zaključiti ugovor sa komunalnim društvom koje vrši odvoz.
- ostale troškovi u 100% iznosu koji proizlaze iz uporabe objekta, a zakupnik ih eventualno koristi (Internet, ZAMP, pretplata HRT-a itd.);
- ostale naknade nadležnim tijelima po posebnim propisima.

Temeljem članka 29. stavka 1. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, ponuditelj će biti obvezan ugovoriti policu osiguranja kojom će osigurati predmet zakupa od požara, izljeva vode i drugih uobičajenih rizika na novonabavnu vrijednost, koja polica mora biti vinkulirana u korist zakupodavca.

Zakupnik se obvezuje ugovoriti policu osiguranja kojom će biti pokrivena izvanugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima. Osiguranjem će biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.

Policu osiguranja je u obvezi dostaviti zakupodavcu najkasnije u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Ugovorom o zakupu biti će predviđena mogućnost otkaza, odnosno raskida ugovora o zakupu u slučaju kršenja odredbi o osiguranju.

Sve dodatne informacije mogu se dobiti u uredu Javne ustanove Park prirode Učka , Poklon 8, Vela Učka, 51410 Opatija, na kontakt broj +385 (0)51 770 100 putem e-mail adrese mklobucar@pp-ucka.hr ili osobnim dolaskom unutar radnog vremena ureda uz prethodnu najavu (ponedjeljak – petak, 09.00 – 11.00 sati).

Javna ustanova Park prirode Učka zadržava pravo poništenja ovog natječaja u cijelosti ili djelomično, sve do sklapanja ugovora o zakupu.

RAVNATELJ

Žarko Erceg, dipl.ing.univ.spec.oec.

