

Temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br.125/11, 64/15, 112/18), članka 65. Statuta Grada Buja ("Službene novine Grada Buja", broj 11/09, 05/11, 11/11 i 03/13, 05/18, 19/18, i 04/21) članka 3. i članka 5. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Grada Buja", broj 12/10) Gradonačelnik Grada Buja, dana 22.04.2026 godine raspisuje

**NATJEČAJ
ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA U
VLASNIŠTVU GRADA BUJA**

I.

Izlaže se natječaju za davanje u zakup poslovni prostor u vlasništvu Grada Buja prikupljanjem zatvorenih pisanih ponuda, kako slijedi:

R.br.	1.
Mjesto	Kršete
Adresa	18
k.č.br. / k.o.	105 ZGR
Površina m ²	68,96,m ²
Djelatnost	Fitnes centar
Početna zakupnina/€	241,36 + PDV 25% = 301,70€
Jamčevina/€	905,10 €

R.br.	2.
Mjesto	Buje
Adresa	Ulica 1. Svibnja 10
k.č.br. / k.o.	3969
Površina m ²	47,35, m ²
Djelatnost	Samoposlužna praonica rublja na kovanice
Početna zakupnina/€	236,75 + PDV 25% = 295,94 €
Jamčevina/€	887,82 €

R.br.	3.
Mjesto	Buje
Adresa	Trg Slobode 4
k.č.br. / k.o.	4059
Površina m ²	37,44,00 m ²
Djelatnost	Frizerski saloni/saloni za uljepšavanje i ostali tretmani za ljepotu
Početna zakupnina/€	187,50 + PDV 25% = 234,00 €
Jamčevina/€	702,00 €

II.

Navedeni poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja u viđenom stanju, isključivo za obavljanje istaknute ili srodne djelatnosti.

Zabranjeno je davanje poslovnih prostora u podzakup, vršiti vanjske ili unutarnje zahvate i rekonstrukcije kao i prenamjene ili promjene djelatnosti, bez izričite suglasnosti zakupodavca.

Za sve navedene poslovne prostore ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme od pet godina, uz mogućnost da zakupodavac i zakupnik, bez provođenja javnog natječaja produže zakup u skladu sa stavkom 1. i 2. članka 6.a Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Razgledavanje (očevid) poslovnog prostora moguć je prema prethodnom dogovoru s nadležnim referentom Upravnog odjela Grada Buja na telefon 052 772-122.

Visina zakupnine obračunava se mjesečno sukladno Pravilniku a plaćanje zakupnine se vrši u do desetog u mjesecu za svaki tekući mjesec. Za svaku zakašnjelu uplatu obračunava se i plaća zakonska zatezna kamata.

Troškove tekućeg održavanja zakupljenog poslovnog prostora snosi zakupnik. Ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo uz prethodni, obrazloženi, pisani zahtjev zakupnika, a u skladu s izdanim odobrenjem zakupodavca.

Zakupninom nisu obuhvaćeni troškovi komunalne naknade, odvoza smeća, plaćanja električne energije, vode i slično, već te troškove zasebno plaća zakupnik. Zakupodavac zadržava pravo izmjene zakupnine tijekom trajanja zakupnog odnosa, o čemu odluku donosi Gradonačelnik.

Svako odobreno ulaganje Zakupnika u preuređenje poslovnog prostora koje ima karakter investicije, za vrijeme trajanja zakupa, uređuje se zasebnim ugovorom između Zakupodavca i Zakupnika.

III.

Natječaj će se provesti prikupljanjem pisanih ponuda. Pisane ponude dostavljaju se u roku od 8 (osam) dana od dana isticanja natječaja na oglasnoj ploči Grada Buja, od 23.04.2026 do u 30.04.2026 u 10:00 sati., putem pošte i neposredno u pisarnici gradske uprave Grada Buja u zatvorenoj omotnici uz naznaku "ne otvaraj - natječaj za zakup poslovnog prostora pod rednim brojem ____", na adresu Grad Buje, Istarska 2.

Javno otvaranje ponuda izvršit će se _____. u 10:00 sati, u prostorijama gradske uprave grada Buja-Buie, Istarska 2.

Podnesena ponuda mora zadovoljiti sve uvjete iz natječaja, inače ne može biti utvrđena kao valjana u postupku natječaja za zakup poslovnog prostora.

Pisana ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta, odnosno sjedišta,
2. oznaku poslovnog prostora za koji se ponuditelj natječe i djelatnost koju će obavljati,
3. ponuđenu natječajnu zakupninu najmanje u visini mjesečne zakupnine,
4. dokaz o državljanstvu (preslik osobne iskaznice za fizičke osobe),
5. izvornik ili preslik registracije pravne osobe u Republici Hrvatskoj,
6. dokaz o uplaćenju jamčevini (uplatnica ili virmanski nalog), obvezno izvornik
7. dokaz o pravu prvenstva zakupa, prema Zakonu o zakupu poslovnoga prostora ili Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora,
8. dokaz iz točke 7. prilaže se u presliku ili izvorniku,
9. dokaze iz kojih je vidljivo da su podmirili sve dospjele obaveze prema Gradu Buje, a koje će . moći ishoditi u Upravnom odjelu za opće poslove Grada Buja
10. dokaz iz kojeg je vidljivo da su podmirili sve obaveze prema državnom proračunu,

11. podatak o broju računa na koji Grad Buje treba izvršiti povrat jamčevine kod neuspjeha ponuditelja.
12. Izjava ponuditelja da će prilikom sklapanja ugovora dostaviti zadužnicu na iznos godišnje zakupnine kao sredstvo osiguranja plaćanja

IV.

Pravo sudjelovanja u natječaju imaju državljani Republike Hrvatske, kao i sve pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj.

V.

Natječaj provodi Komisija za provođenje natječaja.

Komisija utvrđuje koliko je pisanih ponuda zaprimljeno.

O tijeku sjednice vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi komisije.

Zakašnjele i nepotpune ponude Komisija neće uzeti u razmatranje već će odmah u zapisniku utvrditi njihovu nevaljanost i predložiti Gradonačelniku Grada Buja donošenje odluke o njihovom odbacivanju.

Pristigle ponude Komisija razmatra i utvrđuje da li ispunjavaju uvjete natječaja, te usporedbom ponuđenih visina zakupnine u zapisniku utvrđuje koje ponude smatra najpovoljnijim.

U slučaju da je za pojedini poslovni prostor pristigla ponuda za obavljanje djelatnosti koja je od posebnog interesa Grada Buja na određenoj lokaciji, Komisija može predložiti Gradonačelniku da se ta ponuda proglasi najpovoljnijom, ali uz uvjet da ponuditelj prihvati najvišu ponuđenu cijenu za isti poslovni prostor.

Prispjele pisane ponude otvoriti će se u roku od 10 radnih dana od zaključenja natječaja, u prostorijama gradske uprave Grada Buja.

IX.

Ponuditelj koji ne izvrši obvezu iz prethodnog stavka gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Ponuditeljima čije su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, vratit će se uplaćena jamčevina u roku od 8 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Ponuditeljima koji odustanu od ponude prije donošenja navedene Odluke, uplaćena jamčevina vratiti će se u roku od 8 dana od dana dostave ili zaprimanja izjave o odustanu od ponude.

Na natječaju ne može učestvovati ponuditelj koji je zakupnik poslovnog prostora Grada Buja, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava.

X.

Zakupniku će se predati u posjed poslovni prostor na dan sklapanja ugovora o zakupu, o čemu će se sastaviti zapisnik.

Elementi ugovora određeni su Zakonom i Odlukom o zakupu poslovnog prostora.

Troškovi potrošnje električne energije, vode, telefona, odvoza smeća i dr. nisu uračunati u zakupninu.

XI.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora potvrdit će se kod javnog bilježnika na teret zakupnika, tako da isti predstavlja ovršnu ispravu radi ostvarenja neposredne prisilne naplate buduće eventualne tražbine od strane zakupodavca.

Prilikom sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora Zakupnik je dužan dostaviti kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine zadužnicu na iznos godišnje zakupnine.

Ugovor o zakupu prestaje na način propisan člankom 31. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Grada Buja, te u slučaju da ne izvršava obveze koje se odnose na tekuće, investicijsko održavanje i investicijska ulaganja poslovnog prostora u zakupu i u slučaju prodaje nekretnine u kojoj se nalazi poslovni prostor.

XII.

Komisija za provedbu natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Buja dati će prednost onim ponuditeljima-zakupnicima koji će priložiti kvalitetniji gospodarski program, odnosno onima koji planiraju zaposliti veći broj osoba, ponude koje nude usluge koje se odnose na tradicionalne obrte ili zanate ili koje su deficitarne na području grada.

Gradonačelnik Grada Buja zadržava pravo ne odabrati najpovoljnijeg ponuditelja i poništiti natječaj u odnosu na sve ili pojedine poslovne prostore, bez obveze da natjecateljima obrazlaže razlog poništenja natječaja ili ne odabira najpovoljnijeg ponuditelja, kao i pravo da poništi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude prije sklapanja ugovora

Klasa:372-02/26-01/2

Urbroj: 2163-2-01-26-1

Buje, 22.04.2026

GRADONAČELNIK GRADA BUJA-BUIE

Fabrizio Vižintin v.r.