Na temelju članka 12. stavka 1. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“, broj 23/16, 12/19, 19/26 u daljnjem tekstu Odluka), članka 4. stavka 1. Odluke Gradskog vijeća Grada Pregrade o davanju u zakup Biološkog bazena s pratećim objektima i infrastrukturom (KLASA: 372-01/26-01/02, URBROJ: 2140-5-01-26-7) od 4. svibnja 2026. godine i članka 52. Statuta Grada Pregrade („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“, broj 6/13 i 17/13, 7/18, 16/18- pročišćeni tekst, 5/20, 8/21, 38/22, 40/23), a sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), Gradonačelnik Grada Pregrade raspisuje

JAVNI NATJEČAJ
za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pregrade

PREGRADA
BIOLOŠKI BAZEN

I. CILJ NATJEČAJA

Grad Pregrada poziva fizičke i pravne osobe koje su registrirane za ***obavljanje ugostiteljske djelatnosti-usluživanje hrane i pića te usluga u turizmu i trgovine*** da se prijave na javni natječaj za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pregrade.

II. PREDMET NATJEČAJA

Grad Pregrada daje u zakup prostor Biološkog bazena s pratećim objektima i infrastrukturom u Pregradi:

Red. br.	Adresa	Površina m2	Početna cijena zakupnine u EUR bez PDV-a	Početna cijena zakupnine u EUR s PDV-om	Namjena	Jamčevina (EUR) ukupno s PDV-om	Termin pregleda prostora
1.	Kostelgradska ulica 18/1	297,92			Ugostiteljstvo, trgovina		pon, uto, čet, pet 11,45-13,00 h
2.		200,03			Terasa		
3.		26,27			Skladište		
4.		490,00			Vanjska parkirna mjesta		
5.	UKUPNO	1.014,22	2.880,54	3.600,68		10.802,04	

Predmet zakupa sastoji se od zgrade A, B i C, skladišnog prostora te 38 vanjskih nenatkrivenih parkirnih mjesta.
Zgrada A i B su spojene te sadrže recepciju, ugostiteljski objekt sa prostorom za objedovanje, kuhinjom, otvorenom terasom, dok zgrada B sadrži svlačionice, tuševe, spremišta te prostorije za pružanje prve pomoći.
Zgrada C sadrži dvije saune (finsku i tursku kupelj), prostor za opuštanje, tuševe, kupaone i garderobe.

Sve zgrade su građene od armiranobetonske nosive konstrukcije ispunjenje blok opekom. Zgrada A + B sadrži ukupno 428,21 m^2 neto površine, zgrada C ima ukupno 96,01 m^2 neto površine, dok ispred samog kompleksa bazena postoji 38 vanjskih nenatkrivenim parkirnih mjesta.
Sve zgrade su katnosti PR, a cijeli kompleks je ograđen žičanom ogradom (osim prilazne ceste i parkirališta).
Pristup osobnim vozilom moguć je iz Kostelgradske ulice iz smjera zapada.
Cjelokupan predmet zakupa uknjiženi je kao vlasništvo Grada Pregrade.

NAPOMENA:

Predmet zakupa, osim unutarnjeg prostora površine 1.014,22 m^2, je i prostor vanjskog bazena površine 1.818 m^2 odnosno cjelokupni sadržaj na k.č. 395 k.o. Pregrada, površine 7.882 m^2.

Mjesečna zakupnina obračunata je na unutarnju neto površinu od 1.014,22 m², dok za vanjske površine (bazen, parkirališta, okoliš, dječje igralište) nije zaračunata dodatna naknada, ali za njih postoji obveza zakupnika za redovito održavanje.

III. ZAKUPNINA

Za zakup poslovnog prostora plaćat će se zakupnina u mjesečnim anuitetima za vrijeme trajanja zakupa.

Početni iznos mjesečne zakupnine izražen u EUR, bez PDV-a, kao i s PDV-om, određen je temeljem procjembenog elaborata broj P-2026-04-02 (2. travnja 2026.) izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, Dine Brčića, dipl. ing. građ. iz Zagreba, potvrđenog Mišljenjem Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Krapinsko-zagorske županije i Grada Krapine (KLASA: 364-01/26-01/43, URBROJ: 2140-05-02/3-26-3) od 28. travnja 2026. godine.

Radi ponovljenog natječaja početna cijena zakupnine umanjena je za 30% u odnosu na cijenu određenu procjembenim elaboratom te iznosi 2.880,54 EUR bez PDV-a za unutarnju neto površinu od 1.014,22 m² navedenu u točki II. natječaja.

Ukupan iznos zakupnine izražen u EUR, bez PDV-a, odnosno s PDV-om, odredit će se na temelju ponude zainteresiranih osoba, a ne može biti niži od početnog iznosa određenog u ovom natječaju.

Osim zakupnine, zakupnik se obvezuje plaćati sve tekuće troškove održavanja prostora te troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora (struja, voda, telefon, grijanje, komunalna naknada i drugo) sukladno pozitivnim propisima.

Ukoliko tijekom trajanja zakupa Grad Pregrada izmjeni kriterije za određivanje mjesečne zakupnine, iznos mjesečne zakupnine uskladiti će se sukladno izmijenjenim kriterijima Grada Pregrade počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Za vrijeme uređenja poslovnog prostora da bi se priveo ugovorenoj djelatnosti, u trajanju do dva mjeseca od dana zaključenja Ugovora o zakupu, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

IV. VRIJEME TRAJANJA ZAKUPA

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Pregrade daje se u zakup na određeno vrijeme od 5 godina računajući od datuma potpisivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

V. ROK ZA PODNOŠENJE PISANIH PONUDA

Rok za podnošenje pisanih ponuda je **do 16. lipnja 2026. godine.**
U javnom tisku objavit će se Javni natječaj u skraćenom obliku, dok će se cjeloviti tekst Javnog natječaja objaviti na službenoj mrežnoj stranici i oglasnoj ploči Grada Pregrade.

VI. IZNOS JAMČEVINE

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju obvezne su položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine (s uračunatim PDV-om) u korist Proračuna Grada Pregrade:
IBAN: HR2523400091835200009, poziv na broj: HR68 7757- OIB UPLATITELJA, otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.

Ponuditelju, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu ili se vraća ponuditelju prilikom dostave jamstva za uredno ispunjenje obveza. Ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 30 dana od konačnosti zaključka gradonačelnika o najpovoljnijoj ponudi.

U slučaju da ponuditelj, koji je ponudio najviši iznos zakupnine, odustane od svoje ponude bez opravdanog razloga nakon donošenja zaključka gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ako Grad Pregrada odustane od sklapanja ugovora s izabranim ponuditeljem bez njegove krivnje, vraća jamčevinu u roku od 15 dana od dana odustanka, uvećanu za zakonske zatezne kamate od dana uplate.

VII. PRAVO PODNOŠENJA PRIJAVE

Pravo podnošenja pisane ponude na ovaj javni natječaj imaju sve 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 ponuditelji fizičke osobe – obrtnici, dali privolu za korištenje njihovih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja.

Osnivanje tvrtke posebne namjene

Ponuditelj (fizička ili pravna osoba) može sudjelovati u javnom natječaju s namjerom da, u slučaju odabira njegove ponude kao najpovoljnije, osnuje pravnu osobu posebne namjene (u daljnjem tekstu: SPV – Special Purpose Vehicle), koja će biti zakupnik po Ugovoru o zakupu.

SPV se može osnovati isključivo pod sljedećim kumulativnim uvjetima:

- SPV se osniva kao društvo s ograničenom odgovornošću (d.o.o.) ili dioničko društvo (d.d.) sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.
- SPV se osniva isključivo u svrhu korištenja predmeta zakupa i obavljanja djelatnosti propisane ovim natječajem.
- Ponuditelj (osnivač) mora imati 100% vlasništvo nad SPV-om u trenutku sklapanja Ugovora o zakupu.
- SPV mora biti osnovan i upisan u sudski registar najkasnije u roku od 60 dana od dana konačnosti zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
- SPV mora ispunjavati sve uvjete iz ovog natječaja koji se odnose na pravne osobe (registracija, djelatnost, porezna dugovanja i dr.)

SPV ne smije bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca prenijeti udjele ili dionice niti na bilo koji drugi način promijeniti vlasničku strukturu tijekom trajanja Ugovora o zakupu. Svaka promjena vlasništva bez suglasnosti smatra se teškom povredom ugovorne obveze i razlogom za raskid ugovora.

Ponuditelj koji namjerava osnovati SPV dužan je uz prijavu na natječaj dostavit Izjavu o namjeri osnivanja SPV-a, potpisanu od strane osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja.

Ako ponuditelj ne osnuje SPV i ne dostavi dokaz o upisu u sudski registar u roku od 60 dana od dana konačnosti zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, smatrat će se da je odustao od sklapanja

Ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine. U tom slučaju, Grad Pregrada zadržava pravo sklopiti Ugovor o zakupu sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

Ako ponuditelj već ima osnovanu pravnu osobu koja ispunjava uvjete, ista se može koristiti kao SPV bez dodatnog osnivanja, uz obvezu dostave dokaza propisanih ovim javnim natječajem.

VIII. ODBIJANJE PONUDA

Odbit će se ponude:

- fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi, prema stanju poslovnih knjiga Grada Pregrade, evidentirane kao dužnici Grada Pregrade zbog neispunjenih dospjelih obveza starijih od tri mjeseca ili čija su dugovanja na bilo koji način otpisana kao nenaplativa posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude;
- fizičkih i pravnih osoba koje imaju dospjelu, nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i 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;
- fizičkih i pravnih osoba koje nisu solventne;
- fizičkih i pravnih osoba koje nisu registrirane za obavljanje oglašene djelatnosti te u drugim slučajevima neispunjavanja uvjeta javnog natječaja.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora će odbaciti, a ponude koje ne ispunjavaju uvjete javnog natječaja odbiti, zaključkom.

IX. OSIGURANJE UREDNOG ISPUNJENJA OBVEZA

Kao osiguranje redovnog podmirenja zakupnine, naknade šteta i ostalih obveza, najpovoljniji ponuditelj dužan je prilikom sklapanja ugovora o zakupu, predati bjanko zadužnicu koju za pravne osobe potpisuje i osnivač, kao jamac platac, na iznos koji pokriva godišnji iznos zakupnine ili bankarsku garanciju u visini iznosa godišnje zakupnine, izdanu u korist Grada Pregrade, plativu na "prvi poziv" i "bez prigovora", izdanu od poslovne banke i s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu, ili novčani polog / depozit u visini iznosa godišnje zakupnine.

Naplata jamstva može se izvršiti u sljedećim slučajevima:

1. Ako zakupnik ne podmiri zakupninu, režijske troškove ili druge novčane obveze koje proizlaze iz ugovora o zakupu u ugovorenim rokovima, a iste ne podmiri ni nakon pisanog upozorenja zakupodavca
2. Ako zakupnik prouzroči štetu na poslovnom prostoru, zajedničkim dijelovima ili opremi, a ne ukloni štetu niti nadoknadi trošak popravka u roku određenom od strane zakupodavca.
3. Ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru, namjeni prostora ili uvjetima utvrđenim u javnom natječaju, te unatoč opomeni ne otkloni utvrđene nepravilnosti.
4. Ako zakupnik ne preda poslovni prostor po isteku zakupa u ugovorenom stanju, slobodan od osoba i stvari, ili ne izvrši obveze koje se odnose na povrat prostora.
5. Otkaz ugovora i drugim uvjetima nepoštivanja ugovornih obveza.

Način korištenja jamstva

Jamstvo će se koristiti isključivo do visine stvarno nastale i dokazane tražbine zakupodavca.
U slučaju da visina štete ili nepodmirenih obveza premašuje iznos jamstva, zakupodavac zadržava pravo naplate razlike drugim pravnim putem.
Ako je iznos jamstva veći od utvrđene tražbine, razlika će se vratiti zakupniku nakon konačnog obračuna svih obveza.

Povrat jamstva

Ako zakupnik uredno ispuni sve obveze iz ugovora o zakupu, jamstvo će mu biti vraćeno u roku utvrđenom ugovorom, odnosno u razumnom roku nakon:

- prestanka zakupa,
- predaje poslovnog prostora,
- konačnog obračuna svih obveza.

X. SADRŽAJ PISANE PONUDE

Obrazac ponude koji se nalazi u privitku teksta Natječaja ili samostalno ispisanu ponudu koja mora sadržavati

a) za fizičku osobu- obrtnika kao ponuditelja:

- ime i prezime ponuditelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB)
- izjavu o prihvaćanju namjene iz natječaja i opis djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru
- naziv banke i broj računa ponuditelja radi povrata jamčevine (jamčevina se vraća isključivo na račun s kojeg je bila uplaćena na račun Grada Pregrade)
- presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje.

b) za pravnu osobu kao ponuditelja:

- tvrtku i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB), ime i prezime zakonskog zastupnika ponuditelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB)
- izjavu o prihvaćanju namjene iz natječaja i opis djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru
- naziv banke i broj računa ponuditelja radi povrata jamčevine (jamčevina se vraća isključivo na račun s kojeg je bila uplaćena na žiro račun Grada Pregrade)
- presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje.

c) Ponuđeni iznos mjesečne zakupnine izražen u EUR bez i s uračunatim PDV- om (ukupno za cijeli predmet zakupa) koji ne može biti niži od iznosa oglašenog u natječaju.

d) Dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevinu na račun GRAD PREGRADA – GRADSKI PRORAČUN broj: IBAN: HR2523400091835200009, poziv na broj: HR68 7757- OIB UPLATITELJA, otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.

e) Izvadak iz obrtnog registra u izvorniku, ako je ponuditelj fizička osoba – obrtnik.
Izvadak ne smije biti stariji od 30 dana do dana prijave na javni natječaj te iz njega mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti predviđene namjenom iz natječaja u prostoru za koji se natječe.

f) Rješenje nadležnog trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili izvadak iz sudskog registra, sve u izvorniku, ako je ponuditelj pravna osoba.
Rješenje ili Izvadak ne smiju biti stariji od 30 dana do dana prijave na javni natječaj te iz njih mora biti vidljivo da je ponuditelj pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti predviđene namjenom iz natječaja u prostoru za koji se natječe.

g) Potvrdu Porezne uprave iz koje mora biti vidljivo da je ponuditelj ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza, a koja ne smije biti starija od 30 dana do dana prijave na natječaj, odnosno dokaz o stanju dospjelih nepodmirenih obveza.

**Grad Pregrada će u svojim evidencijama provjeriti postojanje eventualnih dugovanja prema Gradu Pregradi.*

h) Izjava, vlastoručno potpisana od strane osobe ovlaštene za zastupanje prijavitelja, da prijavitelj nema dugovanja propisanih odredbama važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, sukladno točki VIII. ovog natječaja.

i) Dosadašnje iskustvo u obavljanju ugostiteljske djelatnosti i/ili turističke djelatnosti:

Ponuditelj je dužan dostaviti opis dosadašnjeg iskustva u obavljanju **ugostiteljske i/ili turističke djelatnosti od najmanje neprekidno posljednje 3 godine (2023.-2026.)**, koji mora sadržavati sljedeće podatke:

- ukupan broj godina tijekom kojih ponuditelj obavlja ugostiteljsku i/ili turističku djelatnost,
- podatak obavlja li ponuditelj navedene djelatnosti i na drugim lokacijama (navesti lokacije i vrstu djelatnosti),
- iskustvo u upravljanju, organizaciji ili pružanju turističkih sadržaja i usluga, a osobito onih koji uključuju kupališta, bazenske ili rekreacijsko-turističke komplekse, wellness i spa sadržaje, slobodno-vremenske i rekreacijske programe, obiteljske ili sezonske turističke sadržaje, kao i sudjelovanje u projektima razvoja turističke ponude destinacije,
- sudjelovanje ponuditelja u organizaciji ili provedbi manifestacija, festivala i drugih događanja turističkog ili ugostiteljskog karaktera uz obvezan popis manifestacija i/ili događanja na kojima je sudjelovao.

Neprekidno iskustvo u obavljanju djelatnosti utvrđuje se na temelju izjave ponuditelja, podataka iz nadležnih registara te dostavljene dokumentacije, pri čemu se u obzir uzima priroda djelatnosti, uključujući sezonsko i projektno poslovanje.
j) Izjavu o pozivanju na pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, uz navođenje osnove za pozivanje na predmetno pravo (ako postoji).

k) Izjava prijavitelja, vlastoručno potpisana od strane osobe ovlaštene za zastupanje prijavitelja, da će, na prethodan pisani zahtjev Grada Pregrade, za vrijeme održavanja gradskih manifestacija i drugih važnih događaja od javnog interesa, staviti na raspolaganje Gradu Pregradi dio prostora i/ili svoje usluge, u mjeri u kojoj je to moguće, uvažavajući redovno poslovanje i potrebe zakupnika, te uz prethodno utvrđivanje jasnih prava i obveza obiju ugovornih strana.

l) Dokaz za prijavitelja koji se poziva na pravo prednosti, naznaku o kojem pravu je riječ.

m) Dokaz o solventnosti- izvornik ili ovjerenu presliku BON 2 ili SOL 2 -ne starije od 3 mjeseca od objave ovog javnog natječaja.

Grad Pregrada kao zakupodavac u privitku ovog natječaja objavljuje obrazac ponude radi lakšeg snalaženja. Ponuda ne mora biti dostavljena na danom obrascu, no ponuda mora biti sadržajno ista objavljenom obrascu. Odgovornost za ispravnost ponude je isključivo na ponuditelju.

Podnošenjem ponude na ovaj natječaj smatra se da su ponuditelji dali privolu za korištenje njihovih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja.

Ponuda i priložena dokumentacija se ne vraćaju ponuditelju.

XI. PRAVO SUDJELOVANJA STRANIH OSOBA

Strane osobe iz stavka 1. ove točke u postupku javnog natječaja i u pravnom odnosu zakupa imaju ravnopravan položaj s domaćim osobama, sukladno načelima slobode poslovnog nastana i slobode pružanja usluga zajamčenim međunarodnim ugovorima i pravnom stečevini Europske unije.

Strane osobe dokazuju ispunjavanje uvjeta iz ovog Natječaja odgovarajućim javnim ispravama izdanim u zemlji svog osnivanja, odnosno prebivališta. Kada za pojedinu pravnu činjenicu ne postoji izvorna isprava, može se dostaviti izjava ovjerena kod javnog bilježnika ili nadležnog tijela te zemlje.

Posebno, umjesto dokaza navedenih u točki VIII. ovog Natječaja, strane osobe dostavljaju:

- **Registracija (toč. VIII. e i f):** Izvadak iz sudskog, trgovačkog ili drugog odgovarajućeg registra u zemlji osnivanja, ne stariji od 30 dana prije isteka roka za podnošenje ponuda. Iz sadržaja mora biti vidljiva registracija za djelatnost koja je predmet natječaja.
- **Porezna dugovanja (toč. VIII. g):** Potvrda nadležnog poreznog tijela zemlje osnivanja da nema dospjelih, nepodmirenih poreznih obveza, odnosno dokaz o stanju obveza. Ako se takva potvrda ne izdaje, prihvaća se izjava pod prisegom (ili solemnizirana izjava) ponuditelja.
- **Dugovanja prema Gradu (toč. VIII. h)**: Izjava ponuditelja da nema duga prema Gradu Pregradi niti prema jedinicama lokalne uprave na području Republike Hrvatske.
- **Solventnost (toč. VIII. m)**: Izvadak iz odgovarajućeg registra (npr. BON 2 ekvivalent) ili drugi vjerodostojan dokaz o bonitetu (npr. godišnje financijsko izvješće) izdan od strane nadležnog tijela zemlje osnivanja, ne stariji od 3 mjeseca. Ukoliko takav dokument ne postoji, prihvaća se izjava ovjerena kod javnog bilježnika.

Svi prilozi i dokazi stranih osoba **moraju biti prevedeni na hrvatski jezik** od strane sudskog tumača za hrvatski jezik. U slučaju nejasnoća ili spora, mjerodavan je prijevod na hrvatski jezik.

Strana pravna osoba može ovlastiti fizičku ili pravnu osobu u Republici Hrvatskoj za zastupanje u postupku ovog natječaja. U tom slučaju, uz prijavu se dostavlja uredno potpisana i solemnizirana punomoć (sa sudskim prijevodom na hrvatski).

Naručitelj će prema svim ponuditeljima, bez obzira na njihovo sjedište ili državljanstvo, postupati jednako i u skladu s načelom transparentnosti i zabrane diskriminacije.

XI. NAČIN PRIJAVE

Prijave se dostavljaju **isključivo pisanim putem, najkasnije do 16.6.2026., do 15:00 sati bez obzira na način dostave.**

Prijava i pripadajuća dokumentacija predaje se poštom preporučeno, putem dostavljača ili osobno (predaja u pisarnicu Grada Pregrade) u zatvorenoj omotnici koja na vanjskoj strani mora sadržavati puni naziv i adresu podnositelja prijave, a obavezno uz naznaku:

„NE OTVARATI- Javni natječaj za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pregrade“

na adresu:
Grad Pregrada,
Josipa Karla Tuškana 2,
49 218 Pregrada.

XII. OTVARANJE PONUDA

Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo.

Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici. Prisutni ponuditelji imaju pravo uvida u prispjele ponude.

Otvaranje pisanih ponuda održat će se **17.6.2026. godine** u prostoru Grada Pregrade, J.K. Tuškana 2, Pregrada soba br. 20 s početkom u **12.00 sati.**

XIII. OSTALI UVJETI ZAKUPA

Odabrani ponuditelj obvezan je u roku od najkasnije **dva (2) mjeseca** od zaključenja Ugovora o zakupu započeti obavljati ugovorenu djelatnost.

Radno vrijeme kompleksa

Proizvodi kompleksa biološkog bazena su kupanje ili korištenje bazena, korištenje sauna te ugostiteljska ponuda za posjetitelje. Kompleks ima i dječje igralište, koje je sastavni dio ponude, čije korištenje se neće dodatno naplaćivati.

Sastavni dio kompleksa je i parkiralište sastavljeno od 38 parkirnih mjesta koje se neće dodatno naplaćivati korisnicima kompleksa.

Rad kompleksa (osim kupališta) mora se osigurati tijekom cijele godine, minimalno 5 dana u tjednu.

Rad kupališta mora se osigurati tijekom najmanje 4 mjeseca (svibanj- rujan), s obzirom da se radi o vanjskom bazenu bez sustava dogrijavanja vode, minimalno 5 dana u tjednu.

Marketing

U sklopu projekta izrađena je službena web stranica projekta. Naglasak je stavljen na atraktivnost i dostupnost promotivnih aktivnosti, a ista je u potpunosti prilagođena za korištenje osobama sa smanjenom sposobnosti za korištenje digitalnog sadržaja i osobama s invaliditetom.
Zakupnik je obvezan koristiti izrađenu web stranicu za promociju rada i sadržaja koji se nude u sklopu kompleksa. Izrađena web stranica Biološkog bazena mora se koristiti prema uvjetima koje će Grad Pregrada dostaviti zakupniku u roku od 15 dana od potpisa ugovora: https://bioloski-bazen-pregrada.hr/.

Kroz projekt je izrađen i vizualni identitet projekta za potrebe promidžbe i vidljivosti projekta. Za korištenje istog izrađena Knjiga standarda. Vizualni identitet potrebno je koristiti u sklopu izrade promotivnih materijala i izrade ostalih sadržaja koji služe za promociju i vidljivost kompleksa.

Troškove održavanja službene web stranice snosi zakupnik.

WIFI

U cjelokupnom kompleksu mora biti dostupan besplatan *WiFi*. Troškove osiguranja dostupnosti tehnologije bežičnog komuniciranja snosi zakupnik kao dio režijskih troškova.

Logistika i digitalizacija poslovnih procesa

Implementiran je sustav upravljanja posjetiteljima i organizacijom poslovanja koji obuhvaća: sustav rezervacija, beskontaktno plaćanje, digitalnu naplatu usluga bazena, QR kodove te kontrolne narukvice za omogućavanje pristupa sadržajima. Sustav prati broj posjetitelja u stvarnom vremenu te je u svakom

trenutku moguće po potrebi ograničiti broj posjetitelja. Sve navedeno izrađeno je u svrhu poboljšanja logistike u poslovanju.

Uvođenjem SAUZ-a (sustav automatizacije i upravljanja zgradom) unaprijeđen je poslovni proces upravljanja imovinom. SAUZ sadrži upravljanje grijanjem, pripremom i posluživanjem potrošne tople vode, hlađenjem, ventilacijom i kondicioniranjem zraka, rasvjetom, tehničko gospodarenje zgradom. Postavkama sustava pristupa se putem računalne, web ili mobilne aplikacije. Pristup kontrolnim elementima sustava omogućen je lokalno i daljinski putem interneta.

Održavanje

Zakupnik je u obvezi vršiti redovno održavanje cjelokupnog prostora kompleksa. Zakupnik je u obvezi održavati predmet zakupa sukladno uputama o održavanju koje su prilog ovog natječaja, a po potrebi poduzimati i dodatne radnje kako bi se osigurala funkcionalnost i trajnost objekata i opreme.

Investicijsko održavanje snosi zakupodavac. Investicijskim održavanjem smatraju se radovi na zamjeni krovne konstrukcije, fasade, instalacija u zidovima, nosivih stupova i temelja. Investicijskim održavanjem smatraju se ulaganja koja produžuju vijek trajanja nekretnine ili povećavaju njezinu vrijednost (npr. zamjena krova, fasade, instalacija u zidovima). Tekućim održavanjem smatraju se svi troškovi redovnog popravka i održavanja funkcionalnosti (npr. popravak utičnica, slavina, brave, radovi bojanja i obnove zaštitnih premaza na vanjskim i unutarnjim elementima objekta i opreme, servis opreme). Sve ostalo (popravak opreme, premazivanje, popravak utičnica, sanitarija i sl.) je tekuće održavanje koje snosi zakupnik.

Cijena ulaznica

Zakupnik je obvezan osigurati i trajno primjenjivati cjenovne pogodnosti za lokalno stanovništvo. Zakupnik je dužan osigurati posebne cjenovne pogodnosti za lokalno stanovništvo, što uključuje umanjenje cijene **za najmanje 10%, a za djecu do 12 godina najmanje 20% u odnosu na važeći cjenik**. **Zakupnik je dužan osigurati besplatan ulaz i korištenje sadržaja za djecu s prebivalištem na području grada Pregrade do navršenih najmanje 7 godina.**

Pravo na korištenje cjenovnih pogodnosti ostvaruju osobe s prebivalištem na području grada Pregrade, uz predočenje važećeg dokaza o prebivalištu.

Cjenovne pogodnosti moraju biti povoljnije od redovnih cijena koje se primjenjuju na ostale korisnike te jasno, vidljivo i transparentno istaknute u cjeniku Zakupnika.

Osiguravanje cjenovnih pogodnosti smatra se bitnom ugovornom obvezom Zakupnika.

Ostale obveze

Zakupnik je obvezan osigurati sanitarno-tehničke uvjete koje moraju ispunjavati bazenska kupališta sukladno zakonskim propisima.
Zakupnik je obvezan osigurati minimalne tehničke uvjete za obavljanje svih predviđenih djelatnosti u okviru kompleksa koji se daje u zakup.

XIV. PRAVO PREDNOSTI

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga 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 natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ako na natječaju sudjeluju osobe koje, temeljem zakonskih propisa ili odredaba javnog natječaja, imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda omogućit će im se da na zapisnik izjave da žele koristiti svoje pravo uz prihvat najpovoljnije ponude, odnosno da se izjasne o korištenju svog prava pismenim putem u roku od 3 dana, računajući od dana dostavljanja pisane obavijesti.

XV. PROCJENA KVALITETE PRIJAVE I POTPISIVANJE UGOVORA

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude isti najviši iznos zakupnine, prednost ima ponuditelj s duljim iskustvom u obavljanju ugostiteljske djelatnosti i/ili turističke djelatnosti (prema dostavljenoj dokumentaciji iz točke X.i).

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvaćanje niti jedne ponude.

Zaključak o najpovoljnijoj ponudi gradonačelnik donosi na prijedlog Povjerenstva za davanje u zakup i prodaju poslovnoga prostora.

Ugovor o zakupu zaključuje gradonačelnik u ime Grada Pregrade u roku od 30 dana od dana konačnosti zaključka, a ako najpovoljniji ponuditelj, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključiti će se u pisanom obliku, te će biti potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika. Troškove solemnizacije ugovora o zakupu snosi zakupnik.

Ugovor će se zaključiti sukladno odredbama važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te odredbama važeće Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Grada Pregrade. Ugovor o zakupu poslovnog prostora će, između ostalog, sadržavati razloge i uvjete raskida ugovora.

Ugovor o zakupu sadržavat će odredbe o ugovornoj kazni u slučaju nepridržavanja ugovornih obveza, u skladu sa Zakonom o obveznim odnosima.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine te će se ugovor o zakupu sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem na prijedlog Povjerenstva.

XVI. PREDAJA U POSJED I KORIŠTENJE PREDMETA ZAKUPA

Grad Pregrada obvezuje se poslovni prostor predati u posjed izabranom zakupniku u roku od 10 (deset) dana po zaključenju ugovora o zakupu. Poslovni prostor daje se u viđenom stanju. Prilikom primopredaje prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Zakupnik je dužan omogućiti Gradu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Grada Pregrade kao zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora. Uz zahtjev za odobrenje i/ili suglasnost za radove i/ili preinake na poslovnom prostoru potrebno je priložiti Troškovnik s količinom i cijenama materijala i radova (u daljnjem tekstu: Troškovnik). Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor. Sva ulaganja koja zakupnik izvede u poslovni prostor (uz prethodnu suglasnost zakupodavca) postaju vlasništvo zakupodavca po isteku ugovora o zakupu, bez obveze naknade zakupniku, osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

Nakon prestanka zakupa zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

XVII. PODZAKUP

Predmet zakupa nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu.

XVIII. ODGOVORNOST ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI I POŠTIVANJE PROPISA

Zakupnik se obvezuje da će za vrijeme trajanja ugovora o zakupu na vlastitu odgovornost obavljati registriranu djelatnost u poslovnom prostoru te da će u cijelosti poštivati sve važeće zakonske i podzakonske propise, kao i opće i pojedinačne akte Grada, odluke nadležnih tijela te uvjete utvrđene ovim ugovorom i javnim natječajem.

Zakupnik samostalno snosi svu odgovornost za:

- ishođenje potrebnih odobrenja, suglasnosti, dozvola i rješenja,
- ispunjavanje minimalnih tehničkih uvjeta,
- zaštitu na radu, zaštitu od požara, sanitarne i druge propisane uvjete,
- zakonitost obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru.

Zakupodavac ne preuzima nikakvu odgovornost za zakonitost obavljanja djelatnosti zakupnika niti za eventualne štete, sankcije ili posljedice koje mogu nastati zbog nepoštivanja propisa od strane zakupnika.

XIX. UGOVORNA KAZNA

Zakupnik se obvezuje platiti **Zakupodavcu** ugovornu kaznu u sljedećim slučajevima:

R.b.	Povreda ugovorne obveze	Visina ugovorne kazne
a)	Neopravdano kašnjenje s početkom obavljanja ugovorene djelatnosti nakon isteka roka od **dva (2) mjeseca** od zaključenja Ugovora o zakupu (točka XIII. natječaja)	**200,00 EUR** po danu kašnjenja
b)	Neopravdani prekid rada **kupališta** u razdoblju od **svibnja do rujna** (točka XIII. natječaja – obveza rada minimalno 5 dana u tjednu)	**500,00 EUR** po danu prekida

c)	Neopravdani prekid rada **finske i/ili turske saune** tijekom cijele godine (točka XIII. natječaja – rad kompleksa osim kupališta mora biti osiguran tijekom cijele godine, minimalno 5 dana u tjednu)	**500,00 EUR** po danu prekida
d)	Neopravdani prekid rada **ugostiteljskog objekta** tijekom cijele godine (točka XIII. natječaja)	**500,00 EUR** po danu prekida
e)	Davanje poslovnog prostora ili njegovog dijela u **podzakup** bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca (točka XVII. natječaja – izričita zabrana)	**10.000,00 EUR** po svakom utvrđenom slučaju
f)	Nepoštivanje obveze održavanja cjelokupnog prostora sukladno **Uputama o održavanju** (točka XIII. natječaja)	**500,00 EUR** za svaki utvrđeni propust, a u slučaju ponovljenog propusta u istoj godini **1.000,00 EUR**
g)	Neosiguravanje cjenovnih pogodnosti za lokalno stanovništvo sukladno točki XIII. natječaja	**100,00 EUR** po svakom utvrđenom danu nepoštivanja obveze

Plaćanjem ugovorne kazne ne prestaje obveza Zakupnika na ispunjenje svoje ugovorne obveze.

Zakupodavac zadržava pravo na naknadu štete koja premašuje iznos plaćene ugovorne kazne, sukladno članku 355. Zakona o obveznim odnosima.

XX. PRIMJENA PROPISA

Na zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pregrade primjenjuju se odredbe važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te odredbe važeće Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grada Pregrade. U slučaju proturječnosti između važećih zakonskih odredbi kojima se uređuje zakup i prodaja poslovnog prostora i odredbi gradske Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, primijeniti će se odredbe zakona.

Sva pitanja vezana uz ovaj Javni natječaj mogu se postaviti isključivo elektroničkim putem, slanjem upita na adresu elektronske pošte: krunoslav.golub@pregrada.hr i to najkasnije 4 dana prije isteka natječaja.

KLASA: 372-01/26-01/03
URBROJ: 2140-5-02-26-5
Pregrada, 3. lipnja 2026.

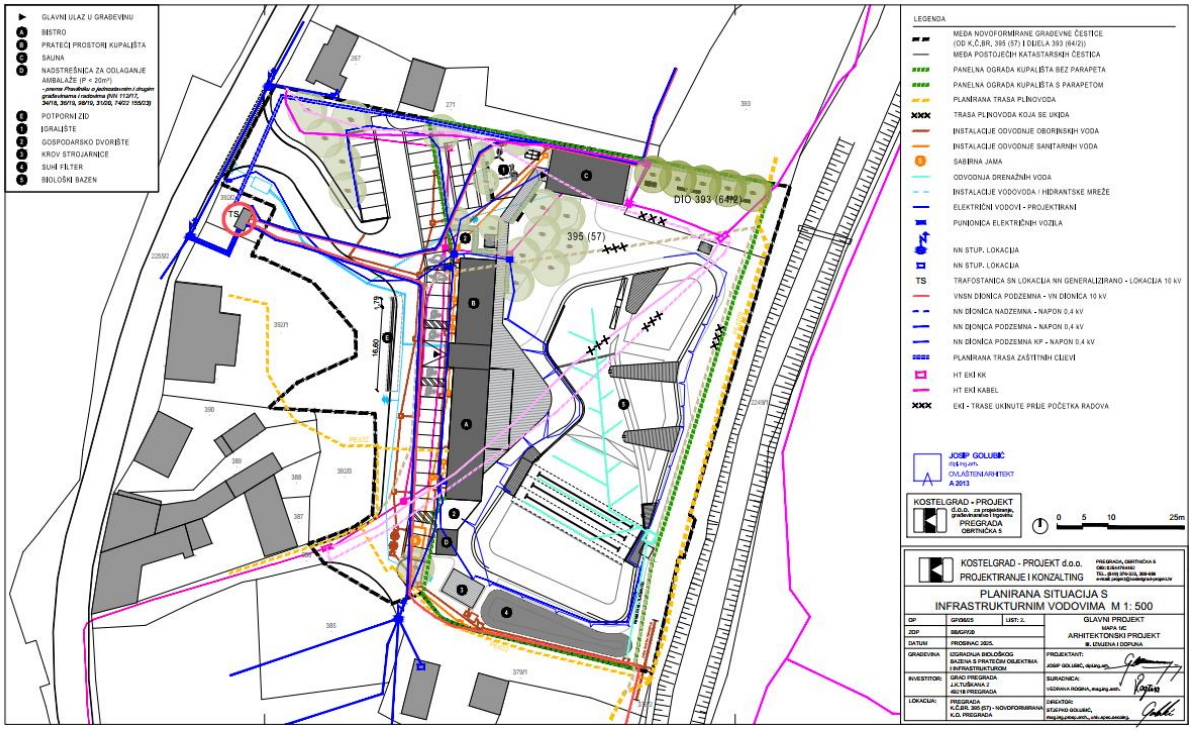
GRADONAČELNIK

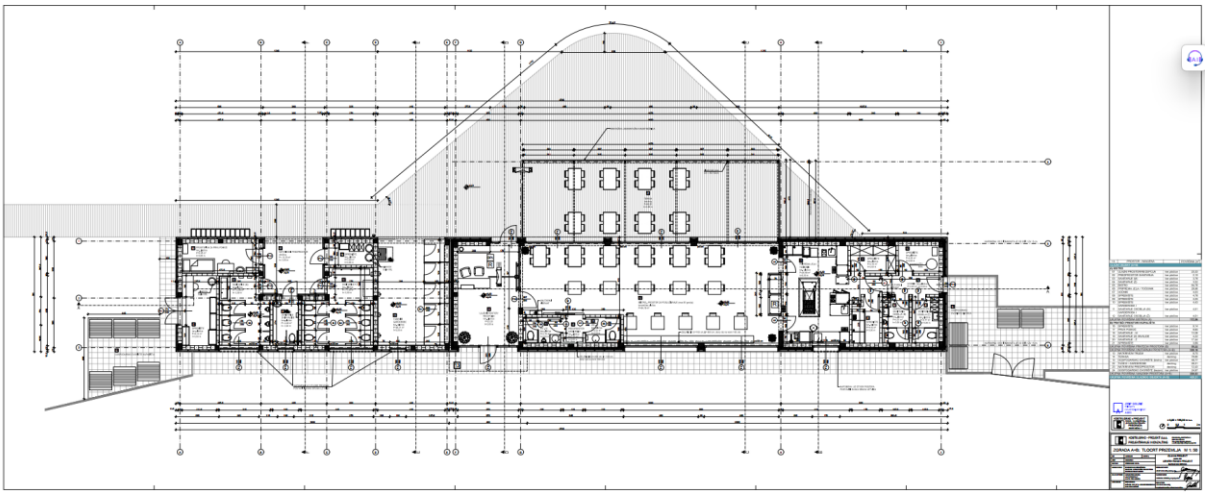
Goran Vukmanić, v.r.

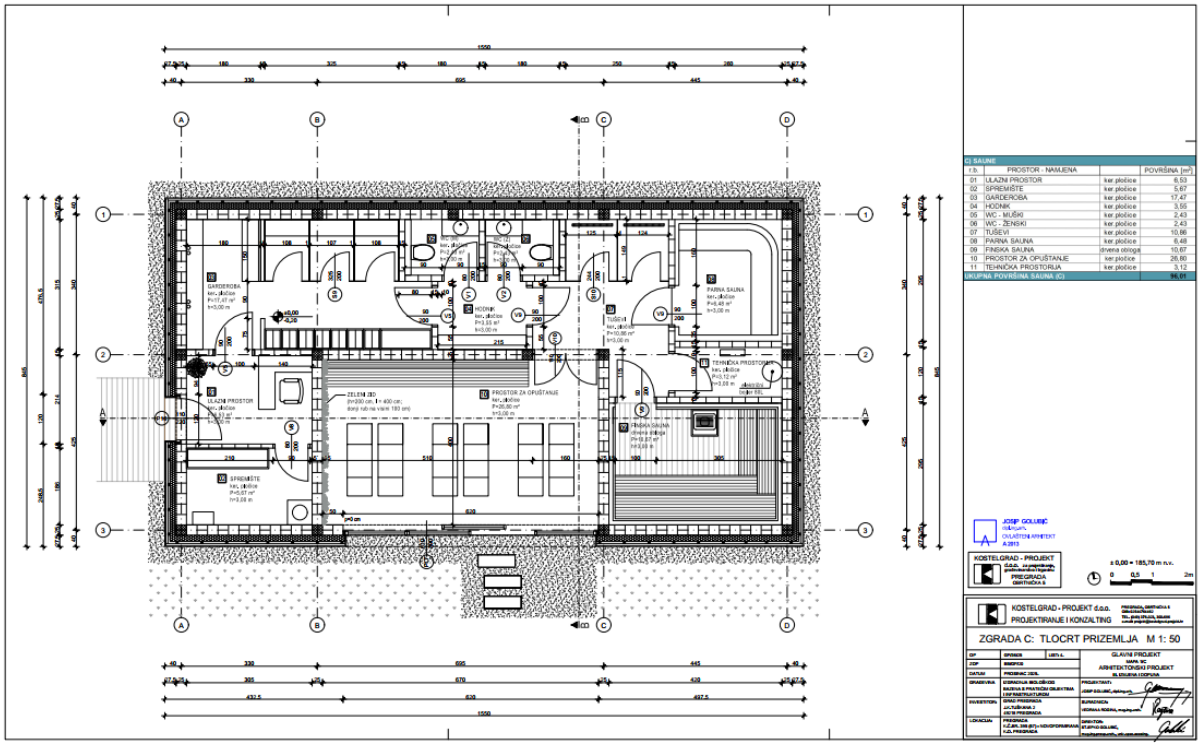
Prilozi:
1. Prilog I. Obrazac ponude
2. Analiza troškova i koristi
3. Procjembeni elaborat (sadrži i energetski certifikat)
4. Projektno tehnička dokumentacija
5. Upute za održavanje biološkog bazena s pratećim objektima i infrastrukturom.

Prostor koji se daje u zakup:









C) SAUNE

r.b.	PROSTOR - NAMJENA		POVRŠINA [m²]
01	ULAZNI PROSTOR	ker.pločice	6,53
02	SPREMIŠTE	ker.pločice	5,67
03	GARDEROBA	ker.pločice	17,47
04	HODNIK	ker.pločice	3,55
05	WC - MUŠKI	ker.pločice	2,43
06	WC - ŽENSKI	ker.pločice	2,43
07	TUŠEVI	ker.pločice	10,86
08	PARNA SAUNA	ker.pločice	6,48
09	FINSKA SAUNA	drvena oblога	10,67
10	PROSTOR ZA OPUŠTANJE	ker.pločice	26,60
11	TEHNIČKA PROSTORIJA	ker.pločice	3,12
UKUPNA POVRŠINA SAUNA (C)			94,81

JOSIP GOLUBIĆ
mag.ing.arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A-2013

KOSTELGRAD - PROJEKT d.o.o. za projektiranje, građevinarstvo i trgovinu
PREGRADA
GRIFTIĆKA 8

± 0,00 = 185,70 m n.v.

0 0,5 1 2m

KOSTELGRAD - PROJEKT d.o.o.
PROJEKTIRANJE I KONZALTING

PREGRADA, GRIFTIĆKA 8
OIB:63276741223
TEL: (049) 375-225, 375-010
e-mail: projekt@kostelgrad.hr

ZGRADA C: TLOCRT PRIZEMLJA M 1: 50

ZOP	BROJ/OZN.	LIST/L.	GLAVNI PROJEKT
ZOP	NAZIV/OZN.		NAPIS 3C
DATUM	PROSINAC 2024.		ARHITEKTONSKI PROJEKT
GRAĐEVINA	KOMUNALNA, MULTIFUNKCIJSKA DVORANA S PRATEĆIM OBJEKTIMA I UNUTARNJOM UREĐENJEM		EL.ENERGETSKA I ZAŠTITA
INVESTITOR	GRAD PREGRADA za Turističku ustanovu PREGRADA		PROJEKTANTI: JOSIP GOLUBIĆ, mag.ing.arh. SURADNICA: JELENKA RADOVIĆ, mag.ing.arh.
LOKACIJA	PREGRADA k.č.br. 1234/2 (KT), 1234/3(POSEBNA NAMJENA) k.o. PREGRADA		DIREKTOR: STJEPKO GOLUBIĆ,