Temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) i Odluke Pučkog otvorenog učilišta Benkovac o davanju u zakup poslovnih prostora u Domu kulture Benkovac, KLASA: 600-01/24-01/42, URBROJ: 2198-27-18-24-6 od 14. rujna 2026. godine objavljuje se

J A V N I N A T J E Č A J
za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Benkovca

Predmet Javnog poziva je poslovni prostor smješten u zgradi Doma kulture Benkovac, naveden u tabelarnom prikazu kako slijedi:

Red. br.	Oznaka	Grad, ulica i broj	Površina (m^2)	Početna mjesečna neto zakupnina (bez PDV-a) EUR	Jamčevina EUR
1.	**CB1**	Benkovac, Šetalište kneza Branimira 44	151,65	567,00	1.134,00

POSLOVNI PROSTOR 3 – CB1

- namjena: ugostiteljska djelatnost pripremanja i posluživanja pića
- nalazi se u prizemlju Doma kulture Benkovac, na istočnoj strani zgrade
- mogućnost dodatnog ugovaranja korištenja vanjske terase na katu veličine 38,78m2 (nije predmet natječaja)
- prostor je ostakljen s PVC stolarijom
- prostor ima osigurani sustav grijanja/hlađenja preko vlastite jedinice
- zidne i podne (keramika) površine uređene
- prostor ima dva ulaza/izlaza. Prvi se nalazi na zapadnom djelu prostorije putem kojeg ima komunikaciju s ostatkom zgrade Doma kulture. Drugi se nalazi na istočnoj strani, odnosno vanjskoj terasi i neovisan je o ostatku zgrade
- sanitarni čvor nalazi se u podrumu zgrade Doma kulture do kojeg se dolazi stepenicama
- poslovni prostor sadrži prostor za skladištenje u podrumu zgrade
- prostor je funkcionalan neovisno o ostatku zgrade
- površina prostora:

Popis prostorija	Neto površina	Koef.	NKP
Zatvoreni ugostiteljski prostor	68,38	1,00	68,38
Natkrivena terasa	38,60	0,50	19,30
Nenatkrivena terasa	35,55	0,25	8,89
Skladište	9,12	0,50	4,56
		NKP (SVEUKUPNO)	**101,13m2**

ROK ZA PODNOŠENJE PONUDA**: 14. listopada 2026.**

ADRESA ZA DOSTAVU PONUDA:

PUČKO OTVORENO UČILIŠTE BENKOVAC,
Šetalište kneza Branimira 44, 23420 Benkovac
s naznakom
"PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU - NE OTVARATI"

Informacije o natječaju: radnim danom od 09:00 do 12:00 sati, na broj telefona: **099/164-4144** ili putem maila: **pucko.uciliste.benkovac@gmail.com**

1. Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Pučko otvoreno učilište Benkovac.

2. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se s ponuditeljem koji uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi najviši iznos zakupnine.

   Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme od **5 (pet) godina**, uz mogućnost dodatnog produženja za **2 (dvije) godine**, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.

   Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu sukladno ugovoru o zakupu, uvećanu za PDV prema važećoj stopi. Zbog vremena potrebnog za stavljanje predmetnog poslovnog prostora u funkciju, zakupnik je oslobođen plaćanja zakupnine do trenutka početka s radom.

   Ugovorom o zakupu bit će regulirani uvjeti održavanja i korištenja poslovnog prostora, kao i djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru te način godišnjeg usklađivanja cijene zakupa s rastom troškova života, na način da će se zakupnina usklađivati jednom godišnje korištenjem CPI (Consumer Price Index – Indeks potrošačkih cijena), koji objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja Ugovora, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od +3%.

   Ugovorom o zakupu bit će reguliran otkaz ugovora o zakupu na način da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu s otkaznim rokom od 30 (slovima: trideset) dana, između ostaloga, ako:
   - zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od iznosa 3 (tri) zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama ili dospjelim naknadama za troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora,
   - zakupnik u roku od 3 (tri) mjeseca od solemnizacije ugovora o zakupu ne stavi poslovni prostor u funkciju za ugovorenu djelatnost,
   - zakupnik krši odredbe ugovora o zakupu glede osiguranja predmeta zakupa.

   Ugovorom o zakupu bit će regulirana dostava pismena zakupniku na način da će se valjanom smatrati i dostava putem elektroničke pošte na adresu dostavljenu u ponudi, a ako pismena sadrže rok, isti počinje teći danom dostave elektroničke pošte.

   Ugovorom o zakupu ugovorit će se obveza zakupnika da je za cijelo vrijeme trajanja zakupa obvezan ugovoriti s osiguravateljem **policu osiguranja** kojom će osigurati predmet zakupa od požara i drugih uobičajenih rizika, koja polica mora biti vinkulirana u korist zakupodavca te ugovoriti i policu osiguranja u korist zakupodavca 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.

Ugovorom o zakupu zakupnik će se obvezati najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od sklapanja ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguravateljem.

3. 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 prostor urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.
   Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. Neovisno od pristanka zakupodavca, zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i drugo).

   Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor o zakupu.

   Zakupnik ima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.

4. Osim zakupnine, zakupnik je dužan plaćati troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (redovno održavanje, manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koja su prouzročena krivnjom zakupnika, kao i druge troškove manjih preinaka kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora).

5. Pučko otvoreno učilište Benkovac je u sustavu PDV-a. Na ugovoreni iznos mjesečne zakupnine, koji predstavlja iznos bez PDV-a, obračunava se PDV prema važećoj zakonskoj stopi. U trenutku objave ovog natječaja stopa PDV-a iznosi 25%.

6. Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora (električna energija, telefon, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada i drugo).

6. Zakupniku nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup. Ako poslovni prostor bude dan u podzakup ili ako zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona. Ako zakupnik postupi suprotno odredbama o zabrani podzakupa, obvezuje se platiti ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara visini 6 (šest) mjesečnih zakupnina.

7. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu te svi troškovi solemnizacije ugovora padaju na teret zakupnika.

OPĆI UVJETI ZA PODNOŠENJE PONUDA

1. Pisana ponuda za zakup poslovnog prostora s potrebnom dokumentacijom podnosi se u navedenom roku, osobno ili preporučenom pošiljkom PUČKOM OTVORENOM UČILIŠTU BENKOVAC, Šetalište kneza Branimira 44, 23420 Benkovac, u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno:

   "PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU - NE OTVARATI"

2. Ponude predane osobno nakon isteka roka za podnošenje ponuda ili poslane poštom, a zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda, smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje.

3. Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u traženom iznosu, **isključivo s računa/imena ponuditelja**.

   Iznos jamčevine uplaćuje se u korist **Pučkog otvorenog učilišta Benkovac**, na žiro račun broj **HR8023900011801700002**, **model: 68,** s pozivom na broj: **7994-53943-03879-1**

4. Ponuditelju čija ponuda je izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća. Jamčevina će se uračunati u beskamatni polog za plaćanje zakupnine i drugih troškova, sukladno ugovoru o zakupu. Ponuditelj je obvezan nakon obavijesti o prihvatu ponude, a prije sklapanja ugovora, uplatiti razliku iznosa do visine **2 (dvije) ponuđene zakupnine** na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora o zakupu i kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza te prije sklapanja ugovora o zakupu dostaviti i **bjanko zadužnicu** ovjerenu od strane javnog bilježnika u visini godišnje zakupnine.

   Ostalim ponuditeljima, čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se vraća najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od roka za dostavu ponuda.

   Ponuditelj, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, dužan je u roku od 8 (osam) dana od poziva uplatiti razliku iznosa beskamatnog pologa i dostaviti bjanko zadužnicu kako je gore navedeno, te je dužan u roku od 8 (osam) dana od poziva pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, a u protivnom će se smatrati da je odustao od ponude.

5. Na ugovoreni iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost (PDV) prema važećoj stopi, ako je Zakupodavac obveznik obračuna PDV-a sukladno važećim propisima. Ako Zakupodavac nije obveznik obračuna PDV-a, PDV se na ugovoreni iznos mjesečne zakupnine ne obračunava.

6. Ponuditelj je u svojoj ponudi dužan navesti djelatnost (ili više djelatnosti) koju će obavljati u poslovnom prostoru, a koja mora biti dopuštena sukladno propisima te ponuditelj mora biti registriran za obavljanje iste u odgovarajućim registrima.

7. Zakupodavac nije odgovoran za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima za predložene djelatnosti, ni za druga uvjerenja ili dozvole, ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishođenje istih.

   Ponuditelj je dužan prije podnošenja ponude utvrditi koja se djelatnost može obavljati u poslovnom prostoru za koji ima namjeru podnijeti ponudu.

8. Pravo na podnošenje ponuda imaju pravne osobe te fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost.

9. Ponuditelj može podnijeti samo jednu ponudu za jedan te isti poslovni prostor te će se, u slučaju kada isti ponuditelj dostavi više ponuda za isti prostor, valjanom smatrati isključivo ponuda s najvećim iznosom ponuđene zakupnine.

10. Ako je ponudu dostavila osoba koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, koje imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, a koja ispunjava uvjete iz natječaja, uputit će joj se poziv da se **u roku od 3 (tri) dana od poziva** izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine za poslovni prostor za koji je podnijela ponudu. Poziv će joj se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se osoba u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća. Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prvenstva sukladno odredbama navedenog zakona, odnosno pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju samo fizičke osobe koje ispunjavaju propisane uvjete i obavljaju obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.

11. Ukoliko pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 3 (tri) dana od primitka poziva dostave nove ponude na način opisan u točki 1. Općih uvjeta za podnošenje ponuda. U ovom slučaju ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi.

12. Ako najpovoljniji ponuditelj izrijekom odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, te ako nakon zaprimanja obavijesti o prihvaćanju ponude ne postupi sukladno točki 5. Općih uvjeta za podnošenje ponuda, jamčevina mu se ne vraća.

    U gore navedenim slučajevima sklapanje ugovora ponudit će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najvišu ponudu, pod uvjetima iz njegove ponude, **uz rok od 3 (tri) dana od poziva za očitovanje.** Prvom sljedećem ponuditelju poziv će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se isti u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju ponude za sklapanje ugovora o zakupu, smatrat će se da istu ne prihvaća te mu se uplaćena jamčevina ne vraća.

    Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje valjane ponude ili se smatra da je odustao od ponude, neće se pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili bilo kojeg

od sljedećih ponuditelja, ako je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ponuditelja koji je prethodno odustao od ponude, odnosno ponuda takvog sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja neće se razmatrati.

13. Neće se razmatrati:
    - ponude pristigle nakon isteka roka za podnošenje ponuda naznačenog u javnom natječaju, ponude koje nisu u skladu s uvjetima javnog natječaja, nepotpune ponude (koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno javnom pozivu), uvjetne ponude te ponude na kojima su vidljive korekcije podataka,
    - ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Grad Benkovac i Ministarstvo financija – Porezna uprava, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržavaju rokova plaćanja,
    - ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba nad kojima je pokrenut postupak predstečaja (a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje predstečajni sporazum), stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
    - ponude u kojima je predložena djelatnost za obavljanje koje ponuditelj nije registriran u odgovarajućim registrima.

SADRŽAJ PONUDE

1. Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom za sudjelovanje u javnom natječaju se podnosi na obrascu koji se nalazi na internetskim stranicama Pučkog otvorenog učilišta Benkovac. Na obrascu te dokumentaciji nije dopušteno raditi korekcije podataka (precrtavati ili korigirati podatke). Ponude koje su zaprimljene, a na kojima su precrtavani ili korigirani podaci, smatrat će se nevaljanima te se iste neće razmatrati.

   Ponuda mora sadržavati:
   - ime i prezime ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB (fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta,
   - presliku osobne iskaznice (fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
   - presliku obrtnice, izvatka ili rješenja iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca od dana isteka roka za dostavu ponuda, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u svojoj ponudi (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik),
   - djelatnost koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru za koji podnosi ponudu,

- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine bez PDV-a, koji ne smije biti niži od početnog iznosa zakupnine bez PDV-a navedenog u javnom natječaju; na ponuđeni iznos obračunat će se PDV prema važećoj zakonskoj stopi,
- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za eventualni povrat jamčevine, s time da ponuditelj nema pravo na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate,
- potvrdu izdanu od Ministarstva financija - Porezna uprava (izvornik, preslika ili elektronski zapis) o stanju poreznog duga ponuditelja, ne stariju od 30 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda,
- potvrdu izdanu od Grada Benkovca (izvornik, preslika) o nepostojanju dugovanja, ne stariju od 30 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine, **isključivo s računa/imena ponuditelja**,
- potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske, odnosno Ministarstva hrvatskih branitelja Republike Hrvatske ili potvrdu Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske (izvornik ili presliku), ne stariju od 3 mjeseca od dana isteka roka za dostavu ponuda, kojom se dokazuje pravo prednosti iz natječaja te status branitelja,
- **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, pored potvrde iz prethodne alineje, dokaz o srodstvu (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici),
- **ukoliko se dokazuje pravo prednosti** za 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, potvrdu nadležnog ministarstva o statusu (u izvorniku ili preslici), ne stariju od 3 mjeseca od dana isteka roka za dostavu ponuda,
- izjavu da ne traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika (**isključivo se odnosi na osobu koja se poziva na pravo prvenstva** na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora – članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji).

2. Pučko otvoreno učilište Benkovac zadržava pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja, a koji je u ponudi priložio presliku rješenja ili izvatka iz obrtnog registra, odnosno presliku rješenja ili izvatka iz sudskog registra, da u ostavljenom roku, a prije donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, dostavi izvornik ili ovjerenu presliku obrtnice, rješenja ili izvatka iz obrtnog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za djelatnost koju je naveo u ponudi, odnosno izvornik ili ovjerenu presliku obrtnice, rješenja ili izvatka iz sudskog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je društvo registrirano za djelatnost koja je navedena u ponudi.

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

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

5. Pučko otvoreno učilište Benkovac do sklapanja ugovora o zakupu zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvaćanja niti jedne pristigle ponude za zakup te će u tom slučaju svi ponuditelji za predmetne poslovne prostore biti obaviješteni putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

   Ukoliko od ponude za zakup pojedinog poslovnog prostora odustanu **prva tri najpovoljnija ponuditelja**, čija je ponuda valjana, natječaj za predmetni poslovni prostor će se poništiti, odnosno neće se prihvatiti niti jedna pristigla ponuda za zakup.

6. O rezultatima javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica Pučkog otvorenog učilišta Benkovac (www.pou-benkovac.hr), s tim da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

Ovaj Javni natječaj objaviti će se na mrežnim stranicama Pučkog otvorenog učilišta Benkovac (www.pou-benkovac.hr).

KLASA: 600-01/26-01/74
URBROJ: 2198-27-18-26-5

Benkovac, 30. rujna 2026.

Povjerenstvo