

Na temelju Odluke br. **2026081002** o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Društva od 10.8.2026. godine, član uprave OPATIJA 21 d.o.o. Opatija raspisuje

N A T J E Č A J
ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA U OBJEKTU NOGOMETNOG
IGRALIŠTA OPATIJA

Raspisuje se Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora podnošenjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama prema tabelarnom prikazu kako slijedi:

1.	Adresa	Nogometno igralište Opatija, Nova cesta 57A
2.	Namjena prostora	Djelatnost ugostiteljstva (caffe bar, objekti brze prehrane, buffet, pivnica, bistro, slastičarnice, pizzerije)
3.	Položaj nekretnine	Druga etaža, odnosno prizemlje. Na ovoj etaži je omogućen pristup samoj glavnoj građevini za javnost, pri ulazu je oformljen trg koji ima funkciju okupljanja. Ovaj poslovni prostor sadrži hospitality prostor za VIP gledatelje sa svojim sanitarnim čvorom, šankom, prostorom za osvježenje i spremištem. Unutar prostora hospitalityja u VIP dijelu prizemlja nalazi se montažno čelično stubište koje vodi do galerije prizemlja (gdje su na povišenom podestu smještene najkvalitetnija sjedeća mjesta za praćenje nogometnih natjecanja).
4.	Površina (m ²)	Ukupna površina - 139,80 m ² , koja se sastoji od: Hospitality VIP prostor – 106,20 m ² Sanitarni čvor – predprostor – 2,10 m ² Sanitarni čvor – muškarci – 10,30 m ² Sanitarni čvor – žene – 4,90 m ² Osvježenje – 11,00 m ² Spremište – 5,30 m ²
5.	Rok zakupa	5 godina
6.	Početni mjesečni iznos zakupnine (bez PDV-a)	1.174,32 EUR
7.	Osiguranje plaćanja	a) bjanko zadužnica/e zakupnika fizičke osobe odnosno zakupnika pravne osobe izdanu/e do iznosa ugovorene petogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku b) Bankarska garancija u visini ugovorene šestomjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost ili novčani polog u visini ugovorene tromjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost
8.	Stanje prostora	Uređeni poslovni prostor, prilog Zapisnik o stanju i opremljenosti poslovnog prostora

Poslovni prostor koji se daje u zakup u određenim vremenskim periodima treba biti na raspolaganju Nogometnom klubu Opatija:

- a) u funkciji pružanja „hospitality“ usluga za vrijeme održavanja i organizacije službenih utakmica (SuperSport Prva NL i 1. NL NS Rijeka – juniori/ kadeti/ pioniri), kada prostor služi službenim osobama, VIP gostima i poslovnim partnerima. Prostor za osvježenje

moguće je koristiti za pružanje ugostiteljskih usluga i ostalim posjetiteljima samo uz prethodnu suglasnost Nogometnog kluba Opatija.

- b) Dva puta tjedno (po dva sata) za potrebe Nogometnog kluba Opatija, prema prethodnom dogovoru s upravom Kluba.

UVJETI NATJEČAJA:

1. Rok za dostavu pisanih ponuda je 02.9.2026. g. do 11:00 sati.
2. Kontakt informacije za poslovni prostor 098/217-710
3. Poslovni prostor može se razgledati te izvršiti uvid u Zapisnik s utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora svakog radnog dana od 09:00 do 15:00 sati uz prethodnu najavu na mob: 097/6818971.
4. Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na 5 godina.
5. Datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru: 1.10.2026., odnosno nakon pribavljanja svih odobrenja neophodna za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru.
6. Početni iznos mjesečne zakupnine za navedeni poslovni prostor naveden je u tabelarnom prikazu. Povrh mjesečne zakupnine zakupnik se obvezuje plaćati mjesečne režijske troškove (voda i struja) prema stanju i obračunu mjesečnog stanja vodomjera i strujomjera za predmet zakupa. Zakupnik se obvezuje plaćati komunalnu naknadu, spomeničku rentu te naknadu za odvoz smeća.
7. Zakupnik se obvezuje poslovni prostor održavati čistim i urednim te snositi troškove redovnog tekućeg održavanja zakupljenog prostora.
8. Pravo podnošenja pisane ponude imaju fizičke osobe - obrtnici te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj.
9. Neće se razmatrati ponude:
 - a) fizičkih i pravnih osoba koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu Opatija i Opatija 21 d.o.o. ili onih ponuđača kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveza prema Gradu Opatija i Opatija 21 d.o.o., a ne pridržavaju se rokova;
 - b) fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija-Porezna uprava;
 - c) fizičkih i pravnih osoba koje ponude ne podnesu u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.
10. Ponuditelj je dužan uplatiti garantni plog i dostaviti dokaz o uplati garantnog ploga - jamčevine u visini jednostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine za navedeni prostor za koji daje ponudu, uvećano za PDV, na žiro račun Opatija 21 d.o.o.
Izabrani ponuđač gubi pravo na povrat ploga u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem. Po zaključenju ugovora o zakupu plog se zadržava kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja OPATIJA 21 d.o.o., koja proizlaze iz ugovora o zakupu (tijekom trajanja ili po isteku ugovora o zakupu),

11. Ponuditelj je dužan dostaviti potvrdu Porezne uprave o stanju duga po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava. Ponude onih ponuđača koji po toj osnovi imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja, ili onih ponuđača kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, a ne pridržavaju se rokova plaćanja, neće se razmatrati.

PONUDE MORAJU SADRŽAVATI:

1. Osnovne podatke o natjecateljima:

- za ponuđača fizičke osobe obvezu dostave osobnih podataka (ime i prezime ponuđača, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zajedno sa izjavom o zaštiti osobnih podataka u kojoj ponuđač daje suglasnost na obradu i objavljivanje osobnih podataka u svrhu natječajnog postupka),
- za ponuđača, pravnu osobu - obvezu dostave podatka o pravnoj osobi (tvrtka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB), ime i prezime zakonskog zastupnika ponuđača, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),

2. podatke o dosadašnjem radu natjecatelja,

3. dokaz da ponuđač ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora – dokaz o registraciji, važeći na dan prijave na Natječaj (izvod iz sudskog ili obrtnog registra ili registra obveznika poreza na dohodak za fizičke osobe koje se bave djelatnostima slobodnih zanimanja, a kojima su to osnovne djelatnosti i koje su po toj osnovi upisane u navedeni registar, odgovarajuće rješenje/potvrdu nadležnih tijela o obavljanju djelatnosti, dokaz o upisu u odgovarajući registar za obavljanje djelatnosti, dokaz o upisu u Registar neprofitnih organizacija pri Ministarstvu financija, ili drugi primjenjivi dokument),

4. izjavu ponuđača da se u prijavi na natječaj poziva na pravo prednosti za sklapanje ugovora o zakupu na temelju čl. 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ br. 121/2017 i 98/2019) dokaz kojim dokazuje svoj status i izjavu da nema sklopljen ugovor o zakupu drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren,

5. pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju hrvatski branitelji i članovi njihovih obitelji pod uvjetom da sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, a sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji.

6. izjavu natjecatelja da će najkasnije na dan potpisa ugovora o zakupu dostaviti Opatiji 21 d.o.o. sredstva osiguranja propisana čl. 8.a Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora („Službene novine“ PGŽ br. 22/20):

- a. bjanko zadužnicu/e zakupnika fizičke osobe odnosno zakupnika pravne osobe izdanu/e do iznosa ugovorene petogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku,
- b. bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene šestomjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, s klauzulom »bez prigovora« odnosno »plativo na prvi poziv« koja vrijedi za razdoblje od 1 godine, uz obvezu zakupnika da najkasnije 30 dana prije isteka važeće bankarske garancije dostavi Opatiji 21 d.o.o. novu bezuvjetnu bankarsku garanciju za svako sljedeće razdoblje za koje je garancija izdana sve do

isteka roka na koji je Ugovor o zakupu sklopljen. U slučaju da zakupnik najkasnije 30 dana prije isteka važeće bankarske garancije ne dostavi Opatiji 21 d.o.o. novu bankarsku garanciju za sljedeće razdoblje, Opatija 21 d.o.o. ovlaštena je podnijeti zahtjev za plaćanje po izdanoj bankarskoj garanciji,

- c. umjesto bankarske garancije zakupnik može ponuditi kao sredstvo osiguranja novčani polog u visini ugovorene tromjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost. Novčani polog zadržava se kao sredstvo osiguranja za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o zakupu. Ukoliko zakupnik u roku od 30 dana od dospijeca ne podmiri dospelu/e obvezu/e koje proizlazi/e iz zakupnog odnosa Opatija 21 d.o.o. ovlaštena je dospelu/e, a nepodmirenu/e obvezu/e naplatiti iz novačenog pologa. U tom slučaju zakupnik je dužan u roku od 8 dana od dostave Poziva za uplatu uplatiti novčani polog, odnosno traženi iznos, u protivnom se Ugovor o zakupu otkazuje.
7. izjavu natjecatelja da je upoznat da je Opatija 21 d.o.o. ovlaštena iz sredstva osiguranja iz točke 6., podmiriti neplaćenu zakupninu kao i sve troškove njene naplate,
8. izjavu natjecatelja da prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,
9. izjavu natjecatelja da je suglasan da se nakon primopredaje poslovnog prostora zaključi dodatak ugovora o zakupu ako bude utvrđeno da je došlo do promjene površine poslovnih prostora.
10. izjavu natjecatelja da je upoznat da je poslovni prostor uređen sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnog poslovnog prostora u vlasništvu Grada Opatije, da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju, da je istog dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i poslovodstvo bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca),
11. izjavu natjecatelja kojom se obvezuje da će, ako bude izabran najpovoljnijim ponuđačem, sve radove uređenja prostora izvesti u skladu s pravilima struke i ishoditi sva odobrenja neophodna za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru,
12. opširan opis ponude, odnosno sadržaj i vrstu djelatnosti koja će se obavljati,
13. dokaz o uplati garantnog pologa u visini jednostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine uvećano za iznos PDV-a. Izabrani ponuđač gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem. Po zaključenju ugovora o zakupu polog se zadržava kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Opatije 21 d.o.o. koja proizlaze iz ugovora o zakupu (tijekom trajanja ili po isteku ugovora o zakupu).

Jamčevina se uplaćuje na račun Opatije 21 d.o.o., IBAN: HR2323600001102042758, pozivom na broj /OIB ponuditelja/ s opisom plaćanja – sudjelovanje na natječaju.

14. Potvrdu Porezne uprave o stanju duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava. Ponude onih ponuđača koji po toj osnovi imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja, ili onih ponuđača kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, a ne pridržavaju se rokova plaćanja, neće se razmatrati.
15. Potvrdu Grada Opatije o stanju duga ponuditelja, ne stariju od 30 dana.

KRITERIJI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE:

Najpovoljnijom ponudom smatrati će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši ponuđeni ukupni iznos zakupnine.

Pisana ponuda za natječaj s dokazima o ispunjavanju uvjeta natječaja podnosi se u zatvorenoj kuverti s naznakom „JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA U OBJEKTU NOGOMETNOG IGRALIŠTA OPATIJA - NE OTVARATI“ preporučenom pošiljkom na adresu Opatija 21 d.o.o., Opatija, Stubište Lipovica 3 ili osobno u uredu uprave društva na istoj adresi, najkasnije do 2.9.2026. godine do 11:00 sati. Pravovremena dostava ponude podrazumijeva dan primitka iste od strane uprave Opatije 21 d.o.o.

Ponuda za natječaj podnosi se na obrascu kojeg zainteresirani ponuđači mogu preuzeti u uredu uprave društva, Stubište Lipovica 3, Opatija svaki radni dan od 08:00 – 16:00 sati ili na web stranici tvrtke.

Javno otvaranje ponuda održat će se dana, 2.9.2026.god. u 11:00 sati u sportskoj dvorani "Marino Cvetković" u Opatiji, u sali za sastanke - I. kat.

Pored zakupnine zakupnik se obvezuje plaćati sve 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) sukladno pozitivnim propisima, kao i naknadu za odvoz otpada.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju osobe određene člankom 132. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako sudjeluju u javnom natječaju i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine. Osoba ne može ostvariti pravo prvenstva ako je već jednom po provedenom javnom natječaju ostvarila to pravo. Ako više osoba ostvaruje prvenstveno pravo, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se odgovarajućom primjenom odredaba Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji. Prednost prava prvenstva pri zakupu poslovnog prostora može se ostvariti samo jednokratno.

Ako ponuditelj kojeg je ponuda najpovoljnija, na samom natječaju ili kasnije, nakon izbora odustane od natječaja ili sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je sklopiti ugovor o zakupu najkasnije u roku od 8 dana od dana kad je pismeno pozvan na zaključenje ugovora.

Na ponuđeni iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

Radi osiguranja novčanih tražbina Opatije 21 d.o.o. s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, najpovoljniji natjecatelj, prilikom sklapanja ugovora u obvezi je dostaviti sredstva osiguranja plaćanja:

- a. bjanko zadužnicu/e zakupnika fizičke osobe odnosno zakupnika pravne osobe izdanu/e do iznosa ugovorene petogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku,
- b. bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene šestomjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, s klauzulom »bez prigovora« odnosno »plativo na prvi poziv« koja vrijedi za razdoblje od 1 godine, uz obvezu zakupnika da najkasnije 30 dana

prije isteka važeće bankarske garancije dostavi Opatiji 21 d.o.o. novu bezuvjetnu bankarsku garanciju za svako sljedeće razdoblje za koje je garancija izdana sve do isteka roka na koji je Ugovor o zakupu sklopljen. U slučaju da zakupnik najkasnije 30 dana prije isteka važeće bankarske garancije ne dostavi Opatiji 21 d.o.o. novu bankarsku garanciju za sljedeće razdoblje, Opatija 21 d.o.o. ovlaštena je podnijeti zahtjev za plaćanje po izdanoj bankarskoj garanciji,

c. umjesto bankarske garancije zakupnik može ponuditi kao sredstvo osiguranja novčani polog u visini ugovorene tromjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost. Novčani polog zadržava se kao sredstvo osiguranja za cijelo vrijeme trajanja Ugovora o zakupu. Ukoliko zakupnik u roku od 30 dana od dospijeca ne podmiri dospjelu/e obvezu/e koje proizlazi/e iz zakupnog odnosa Opatija 21 d.o.o. ovlaštena je dospjelu/e, a nepodmirenu/e obvezu/e naplatiti iz novačenog pologa. U tom slučaju zakupnik je dužan u roku od 8 dana od dostave Poziva za uplatu uplatiti novčani polog, odnosno traženi iznos, u protivnom se Ugovor o zakupu otkazuje.

Po prestanku Ugovora o zakupu Opatija 21 d.o.o. obvezuje se vratiti izdana sredstva osiguranja, pod uvjetom da su podmirene sve obveze koje proizlaze iz Ugovora o zakupu.

Neće se razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja prema Opatiji 21 ili onih ponuđača kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveza prema Opatiji 21, a ne pridržavaju se rokova plaćanja.

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

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti zakupodavca navedene objekte dati u podzakup.

Poslovni prostor, predaje se zakupniku u viđenom stanju koje se utvrđuje ugovorom.

Zakupnik je dužan početi obavljati djelatnost u roku od 15 dana od dana potpisa ugovora o zakupu, odnosno nakon pribavljanja svih odobrenja neophodna za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru.

Opatija 21 d.o.o. zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja po provedenom natječajnom postupku ne prihvati niti jednu ponudu.

OPATIJA 21 d.o.o.

Član uprave
Mladen Sinožić, dipl. ing.