



REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KUMROVEC
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 372-01/26-01/017
URBROJ: 2140-19-2
Kumrovec, 15.10.2026.

Na temelju članka 6. Stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), članka 47. Statuta Općine Kumrovec („Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije“ 12/18, 9/20 i 13/21) i Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kumrovec („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 18/19) Općinski načelnik donosi

JAVNI NATJEČAJ
za zakup poslovnog prostora
- prostora za obavljanje djelatnosti sportskih centara, fitness programa i rekreacije u
zgradi u sklopu Sportskog centra Kumrovec u Razvoru, na adresi Razvor 24C,
Kumrovec

Članak 1.

Općinski načelnik raspisuje javni natječaj o davanju u zakup poslovnog prostora – prostora za obavljanje djelatnosti sportskih centara, fitness programa i rekreacije u zgradi u sklopu Sportskog centra Kumrovec u Razvoru, na adresi Razvor 24C, Kumrovec za obavljanje djelatnosti III. grupe sukladno članku 26. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kumrovec.

Isti obuhvaća:

- Rekreativni prostor 1 – 31,41 m²
- Rekreativni prostor 2 – 20,65 m²
- Rekreativni prostor 3 – 31,41 m²
- Sanitarni prostor 1 – 4,79 m²
- Skladišno/sanitarni prostor 2 - 4,79 m²
- Ukupna korisna površina – 93,05 m²

Članak 2.

Početni iznos mjesečne zakupnine za prostor koji se daje u natječaj iznosi 150,37 eura, a utvrđuje se kako slijedi;

ZONA	GRUPA DJELATNOSTI	KOEFICIJENT	VRIJEDNOST BODA	KORISNA POVRŠINA
I.	III. GRUPA	0,8	2,02	93,05

* Visinu mjesečne zakupnine za poslovni prostor čini umnožak koeficijenta, vrijednosti boda i korisne površine koji se daje u zakup

Članak 3.

Ukupan iznos mjesečne zakupnine sastoji se od fiksnog dijela zakupnine i varijabilnog dijela zakupnine.

Fiksni dio zakupnine predstavlja ponuđeni mjesečni iznos koji odabrani Zakupnik plaća za korištenje poslovnog prostora. U cijenu fiksnog dijela zakupnine nisu uključeni režijski troškovi-trošak električne energije utrošene u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa.

Varijabilni dio zakupnine predstavlja iznos troška električne energije utrošene u poslovnom prostoru, a obračunava se prema stvarnoj potrošnji evidentiranoj na kontrolnom broju za svaki pojedini mjesec.

Zakupnik je dužan mjesečno podmiriti fiksni dio zakupnine te varijabilni dio zakupnine sukladno obračunu dostavljenom od strane Zakupodavatelja.

Članak 4.

Ponuditelji koji sudjeluju u natječaju moraju položiti jamčevinu u visini početnog iznosa mjesečne zakupnine iz članka 2. ovog natječaja u proračun Općine Kumrovec na IBAN HR2423900011855300009, model: HR26, poziv na br.: 9016-OIB ponuditelja

Ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina se vraća u roku 8 dana od dana donošenja konačne odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Članak 5.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke daje se u zakup na određeno vrijeme, a najduže na rok od 1 godine od dana sklapanja ugovora.

Zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od dvije godine

Ponuda iz stavka 2. ovog članka dostaviti će se zakupniku pisanim putem.

Članak 6.

Zakupodavatelj planira provesti rekonstrukciju poslovnog prostora koji je predmet zakupa tijekom 2027. godine.

Zakupnik je suglasan da će, u roku od 30 dana od dana zaprimanja pisanog zahtjeva Zakupodavatelja, predmetni prostor u cijelosti osloboditi od ljudi i stvari, uključujući svu opremu, inventar i predmete unesene od strane Zakupnika, radi omogućavanja izvođenja građevinskih radova rekonstrukcije prostora.

Zakupnik je dužan prostor predati Zakupodavatelju u stanju pogodnom za izvođenje radova, te omogućiti nesmetan pristup izvođačima radova i predstavnicima Zakupodavatelja.

Za vrijeme trajanja rekonstrukcije Zakupnik nema pravo na naknadu štete, izgubljene dobiti ili bilo kakve druge zahtjeve prema Zakupodavatelju, osim ako je drukčije izričito ugovoreno.

Zakupodavatelj će Zakupnika obavijestiti o planiranom početku radova najmanje 30 dana unaprijed, a po završetku radova Zakupodavatelj će Zakupnika pisano obavijestiti o mogućnosti ponovnog preuzimanja prostora.

U razdoblju u kojem Zakupnik ne može koristiti prostor zbog rekonstrukcije, Zakupnik je oslobođen obveze plaćanja fiksnog i varijabilnog dijela zakupnine.

Članak 7.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na web stranici, oglasnoj ploči Općine Kumrovec te na ulaznim vratima u zgradu na adresi Razvor 24C, Kumrovec

Članak 8.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda putem pošte ili dostavom osobno u pisarnicu u zatvorenoj omotnici na adresu:

**Općina Kumrovec, ul. Josipa Broza 12, 49295 Kumrovec
s naznakom**

„Ne otvaraj – ponuda na natječaj za zakup poslovnog prostora – poslovni prostor u sklopu zgrade na adresi Razvor 24C“

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 dana od dana objave obavijesti o raspisanom natječaju.

Natječaj se ponavlja u slučaju da se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 9.

Ponuditelji mogu biti fizičke i pravne osobe.

Ponuditelji u prijavi trebaju dostaviti:

- Obrazac Ponude koji je sastavni dio ovog Natječaja
- Osnovne podatke o ponuditelju;
 - a) državljanstvo za fizičke osobe
 - b) podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe
- Potvrdu o stanju poreznog duga od nadležne Porezne uprave, ne stariju od 30 dana
- Izjavu o stanju dugovanja prema Općini po bilo kojoj osnovi
- dokaz o uplati jamčevine

Osobe koje prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja - trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status

Neće se razmatrati ponude ponuditelja koji po bilo kojoj osnovi na dan podnošenja ponude imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Republici Hrvatskoj ili Općini Kumrovec, ili onih ponuditelja kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveza, a ne pridržavaju se rokova plaćanja

Članak 10.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenja uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Članak 11.

Zakupnik je poslovni prostor iz članka 2. dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni vlastitim sredstvima u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora.

Zakupniku se priznaje pravo na nadoknadu troškova ulaganja u poslovni prostor koji uključuje nabavu i montažu sustava grijanja i klimatizacije te nabavu i ugradnju sanitarne opreme.

Zakupnik je dužan prije početka izvođenja radova dostaviti Općini Kumrovec opis planiranih radova, tehničke specifikacije opreme te predračune za nabavu i ugradnju sustava grijanja i klimatizacije i/ili sanitarne opreme na prethodno odobrenje.

Nadoknada troškova može se odobriti u iznosu do 100% ukupnih opravdanih troškova, sukladno priloženim računima i potvrđama o plaćanju.

Nadoknada troškova izvršit će se oslobođenjem Zakupnika od plaćanja fiksnog mjesečnog iznosa zakupnine, sve dok iznos odobrene nadoknade ne bude u cijelosti podmiren.

Sva oprema, uređaji i instalacije ugrađeni u poslovni prostor temeljem ovog članka postaju vlasništvo Općine Kumrovec, bez obzira na prestanak ugovora o zakupu.

Članak 12.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Općinski načelnik.

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 13.

Zakupnik preuzima poslovni prostor u stanju u kojem se prostor nalazi u trenutku sklapanja ugovora („viđeno – zakupljeno“), zajedno sa svom postojećom opremom, instalacijama i pripadajućim elementima koji su sastavni dio prostora.

Općina Kumrovec ne odgovara za eventualne nedostatke prostora koji su bili vidljivi ili su mogli biti uočeni redovnim pregledom prostora prije sklapanja ugovora, niti za nedostatke koji ne utječu na mogućnost obavljanja ugovorene djelatnosti.

Svi naknadni radovi, uređenja, popravci ili prilagodbe prostora koje Zakupnik želi izvesti radi obavljanja svoje djelatnosti, a koji nisu obuhvaćeni odredbama o nadoknadi troškova ulaganja, izvode se isključivo na teret Zakupnika, uz prethodnu pisanu suglasnost Općine Kumrovec.

Članak 14.

Zakupnik se obavezuje dostaviti zakupodavcu jamstvo osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine za predmetni poslovni prostor u obliku zadužnice ili bjanko zadužnice koja mora biti potvrđena kod javnog bilježnika i popunjena sukladno Pravilniku o obliku i sadržaju zadužnice, odnosno Pravilniku o obliku i sadržaju bjanko zadužnice (NN 115/12, i 82/17) s naznakom najvišeg iznosa kojim će biti pokriven iznos od 6 mjesečnih zakupnina. Navedeno jamstvo Zakupnik je dužan dostaviti Zakupodavcu u roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisa ugovora o zakupu poslovnog prostora. Nedostavljanje jamstva osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine za predmetni poslovni prostor u roku 15 (petnaest) dana od dana potpisa ugovora obiju ugovornih strana predstavlja razlog za trenutni raskid ugovora.

Ako jamstvo osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor ne bude naplaćeno, zakupodavac će ga vratiti odabranom ponuditelju nakon njegova isteka.

Jamstvo osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine za predmetni poslovni prostor naplatit će se u slučaju povrede ugovorenih odredbi.

Članak 15.

Ponuda za javni natječaj podnosi na obrascu koji je sastavni dio javnog natječaja

Članak 16.

Ugovor o zakup sklapa se kao ovršna isprava i potvrđuje se (solomizira) po javnom bilježniku na trošak zakupnika.

Načelnik Općine Kumrovec
Robert Šplajt

