



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOVREĆ
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 372-01/26-01/05
URBROJ: 2181-30-02-26-3

Lovreć, 11. rujna 2026. godine

Na temelju članka 4. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općine Lovreć („Službeni glasnik Općine Lovreć“ broj 04/26), Općinski načelnik Općine Lovreć raspisuje

JAVNI NATJEČAJ
za davanje u zakup poslovnih prostora

1. PREDMET JAVNOG NATJEČAJA

Općina Lovreć daje u zakup poslovne prostore u svom vlasništvu putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda.

Poslovni prostori nalaze se na adresi Ulica Lovrećkih žrtava 9, Opanci, na k.č.br. 930/7, k.o. Opanci, zk.ul. 637.

U zakup se daju sljedeći poslovni prostori:

R.br.	Oznaka	Etaža	Neto korisna površina	Djelatnost	Početna zakupnina €/m ²	Početna mjesečna zakupnina	Jamčevina	Pregled prostora
1.	P1	Prizemlje	10,90 m ²	Uredska, uslužna i ostala djelatnost	12,97 €	141,37 €	424,11 €	21.09.2026. u 10:00 sati
2.	P2	1.kat	17,10 m ²	Uredska, uslužna i ostala djelatnost	12,97 €	221,79 €	665,37 €	21.09.2026. u 10:00 sati
3.	P3	2.kat	32,30 m ²	Uredska djelatnost	12,97 €	418,93 €	1.256,79 €	21.09.2026. u 10:00 sati
4.	P4	2.kat	22,80 m ²	Uredska djelatnost	12,97 €	295,72 €	887,16 €	21.09.2026. u 10:00 sati
5.	P5	2.kat	27,90 m ²	Uredska, uslužna i ostala djelatnost	12,97 €	361,86 €	1.085,58 €	21.09.2026. u 10:00 sati
6.	P6	2.kat	22,15 m ²	Uredska djelatnost	12,97 €	287,29 €	861,87 €	21.09.2026. u 10:00 sati

7.	P7	2.kat	22,15 m ²	Uredska djelatnost	12,97 €	287,29 €	861,87 €	21.09.2026. u 10:00 sati
----	----	-------	-------------------------	-----------------------	---------	----------	----------	-----------------------------

Svi iznosi zakupnine navedeni u ovom Javnom natječaju izraženi su u neto iznosima.

Početni iznos zakupnine utvrđen je sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općine Lovreć.

Početni iznos zakupnine predstavlja najniži iznos mjesečne zakupnine koji ponuditelj može ponuditi za pojedini poslovni prostor.

Ponuda u kojoj je ponuđeni iznos mjesečne zakupnine niži od početnog iznosa zakupnine neće se prihvatiti.

2. NAMJENA POSLOVNIH PROSTORA

Poslovni prostori P1, P2 i P5 daju se u zakup za obavljanje uredske, uslužne i ostale djelatnosti.

Poslovni prostori P3, P4, P6 i P7 daju se u zakup za obavljanje uredske djelatnosti.

Ponuditelj je u ponudi dužan navesti djelatnost koju namjerava obavljati u poslovnom prostoru, a odabrani ponuditelj moći će poslovni prostor koristiti isključivo za djelatnost koja bude određena Ugovorom o zakupu.

Promjena ugovorene djelatnosti moguća je samo uz odobrenje Općine Lovreć, sukladno Odluci.

3. TRAJANJE ZAKUPA

Poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme od pet (5) godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o zakupu.

Po isteku roka na koji je Ugovor o zakupu sklopljen, Općina Lovreć može sklopiti s postojećim zakupnikom ugovor o zakupu na novi rok do pet (5) godina, pod uvjetima i na način propisan Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općine Lovreć i važećim propisima.

4. POČETNI IZNOS ZAKUPNINE

Početni iznos zakupnine iznosi 12,97 EUR/m² mjesečno.

Ukupni početni iznos mjesečne zakupnine za pojedini poslovni prostor naveden je u tablici iz točke 1. ovog Javnog natječaja.

Ponuditelj ne može ponuditi iznos zakupnine niži od početnog iznosa zakupnine.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda ponuditelja koji, uz ispunjavanje svih uvjeta ovog Javnog natječaja, ponudi najviši iznos zakupnine.

5. JAMČEVINA

Ponuditelj koji sudjeluje u Javnom natječaju mora položiti jamčevinu u trostrukom iznosu od početnog iznosa zakupnine koji je naveden u Javnom natječaju. Iznos jamčevine naveden je u tablici u točki 1. i uplaćuje se u korist proračuna Općine Lovreć, IBAN HR6023900011824300004, model: 68, s pozivom na broj: 7722 – OIB.

Dokaz o uplati jamčevine mora biti priložen ponudi.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena jamčevina uračunava se u zakupninu.

Ostalim ponuditeljima jamčevina se vraća u roku od 15 dana od konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljniji ponuditelj koji bez opravdanog razloga ne potpiše Ugovor o zakupu u roku utvrđenom ovim Javnim natječajem smatrat će se da je odustao od sklapanja Ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

6. UVJETI SUDJELOVANJA I SADRŽAJ PONUDE

Na natječaju mogu sudjelovati fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju uvjete ovog Javnog natječaja i Odluke.

Na natječaju ne može sudjelovati ponuditelj koji ima dospelu nepodmirenu obvezu prema Općini Lovreć.

Pisana ponuda mora sadržavati:

1. osnovne podatke o ponuditelju – ime i prezime, adresu i OIB za fizičku osobu, odnosno naziv, sjedište i OIB za pravnu osobu;
2. presliku rješenja o upisu u odgovarajući registar, odnosno drugu odgovarajuću ispravu, iz koje je vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti koju namjerava obavljati u poslovnom prostoru. Iznimno, fizička osoba koja u trenutku podnošenja ponude nije registrirana za obavljanje navedene djelatnosti može podnijeti ponudu uz obvezu da prije sklapanja Ugovora o zakupu ishodi registraciju za obavljanje djelatnosti koju namjerava obavljati u poslovnom prostoru te Općini dostavi odgovarajući dokaz o registraciji;
3. oznaku poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda s naznačenom adresom;
4. izjavu da ponuditelj prihvaća sve uvjete natječaja;
5. opis odnosno naznaku djelatnosti koju će obavljati u poslovnom prostoru;
6. ponuđeni iznos mjesečne zakupnine izražen u eurima;
7. dokaz o uplati jamčevine;
8. broj računa na koji će se vratiti jamčevina ako ponuditelj ne bude izabran;
9. dokaz o prvenstvenom pravu, ako se ponuditelj poziva na pravo prednosti;
10. potvrdu Jedinog upravnog odjela Općine Lovreć da ponuditelj nema duga prema Općini;
11. potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja ponude;
12. ostalu dokumentaciju koju je ponuditelj obavezan podnijeti sukladno uvjetima ovog Javnog natječaja;
13. Ako odabrani ponuditelj – fizička osoba koja u trenutku podnošenja ponude nije bila registrirana za obavljanje djelatnosti – prije sklapanja Ugovora o zakupu ne dostavi dokaz o registraciji za obavljanje djelatnosti koju namjerava obavljati u poslovnom prostoru, smatrat će se da je odustao od sklapanja Ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine, sukladno odredbama ovog Javnog natječaja.

Ako se ponuditelj natječe za više poslovnih prostora, za svaki poslovni prostor dužan je podnijeti zasebnu ponudu u posebnoj omotnici, sa svim dokumentima i prilogima koji su propisani ovim Javnim natječajem.

Jedan ponuditelj može podnijeti ponudu za najviše dva (2) poslovna prostora iz ovog Javnog natječaja.

Za isti poslovni prostor ponuditelj može podnijeti samo jednu ponudu.

Odabrani ponuditelj dužan je, na zahtjev Općine Lovreć, prije sklapanja Ugovora o zakupu dostaviti na uvid izvornike ili ovjerene preslike dokumentacije dostavljene uz ponudu.

7. NAČIN, MJESTO I ROK PODNOŠENJA PONUDA

Ponude se dostavljaju u pisanom obliku, u zatvorenoj omotnici, preporučenom poštom ili neposrednom predajom na adresu:

OPĆINA LOVREĆ

Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora

Ulica dr. Franje Tuđmana 7

21257 Lovreć

Na prednjoj strani omotnice mora biti naznačeno:

„JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA – NE OTVARAJ“

te oznaka poslovnog prostora za koji se ponuda podnosi.

Ponude se mogu dostaviti od 14.09.2026. godine do 29.09.2026. godine.

Ponude bez obzira na način dostave moraju biti zaprimljene u Općini Lovreć najkasnije do 29.09.2026. godine u 15:00 sati.

Pravodobnom ponudom smatrat će se ponuda koja je do isteka roka za dostavu ponuda zaprimljena u Općini Lovreć, neovisno o načinu dostave.

Nepravodobne ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

8. JAVNO OTVARANJE PONUDA

Javno otvaranje pravodobno dostavljenih ponuda provest će Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora Općine Lovreć.

Javno otvaranje ponuda održat će se dana 30.09.2026. godine u 09:00 sati u prostorijama Općine Lovreć, Ulica dr. Franje Tuđmana 7, 21257 Lovreć.

Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici.

Prisutni ponuditelji imaju pravo uvida u zaprimljene ponude.

Obavijest o javnom otvaranju ponuda objavit će se na oglasnoj ploči Općine Lovreć i službenoj web stranici Općine Lovreć najmanje tri dana prije otvaranja ponuda.

O javnom otvaranju ponuda Povjerenstvo će sastaviti zapisnik.

9. NEPOTPUNE PONUDE

Nepravodobne i nepotpune ponude neće se razmatrati.

Nepotpunom ponudom smatra se ponuda koja ne sadrži sve podatke i dokumentaciju propisane ovim Javnim natječajem.

10. NAJPOVOLJNIJI PONUDITELJ

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ponuditelj koji, osim ispunjavanja uvjeta ovog Javnog natječaja, ponudi najviši iznos zakupnine za pojedini poslovni prostor.

Ako niti jedna ponuda ne ispunjava uvjete ovog Javnog natječaja, Povjerenstvo će predložiti Općinskom načelniku donošenje Odluke o poništenju natječaja.

11. PRAVO PREDNOSTI

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ponuditelj koji se poziva na pravo prednosti dužan je uz ponudu priložiti dokaz kojim dokazuje ostvarivanje navedenog prava.

12. JEDNAKE NAJVIŠE PONUDE

U slučaju da dva ili više ponuditelja koji ispunjavaju sve uvjete ovog Javnog natječaja ponude isti najviši iznos zakupnine za isti poslovni prostor, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ponuditelj čija je ponuda ranije zaprimljena u Općini Lovreć, prema redosljedu zaprimanja evidentiranom u službenoj evidenciji zaprimljenih ponuda.

13. ZABRANA PODZAKUPA

Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lovreć 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, sukladno članku 19. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

14. PRAVO OPĆINE LOVREĆ NA NEODABIR PONUDE I PONIŠTENJE NATJEČAJA

Općina Lovreć zadržava pravo da na temelju ovog Javnog natječaja ne odabere niti jednu ponudu odnosno da poništi natječaj u kojem će se slučaju ponuditeljima vratiti uplaćena jamčevina u roku od 15 dana od dana konačnosti odluke o poništenju natječaja odnosno odluke kojom se ne odabire niti jedna ponuda.

15. ODLUKA O ODABIRU I PRAVO NA PRIGOVOR

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Općinski načelnik donijet će Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 30 dana od dana zaprimanja prijedloga Povjerenstva.

Odluka o odabiru dostavlja se svim ponuditeljima u roku od osam dana od dana donošenja.

Na Odluku se može izjaviti prigovor Općinskom načelniku u roku od osam dana od dana dostave.

Povodom prigovora Općinski načelnik može zaključkom Odluku izmijeniti, potvrditi ili izjavljeni prigovor odbiti kao neosnovan.

16. SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku i mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Troškove solemnizacije Ugovora o zakupu snosi zakupnik.

Ugovor o zakupu izrađuje Jedinstveni upravni odjel Općine Lovreć na temelju Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ugovor u ime Općine potpisuje Općinski načelnik u roku od 15 dana od dana konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljniji ponuditelj koji bez opravdanog razloga ne potpiše Ugovor o zakupu u navedenom roku smatrat će se da je odustao od sklapanja Ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine.

Ako odabrani najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja Ugovora o zakupu, natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora može se ponoviti.

17. PRIMOPREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

Općina je dužna predati poslovni prostor zakupniku u roku utvrđenom Ugovorom o zakupu.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Zakupnik ne može ući u posjed poslovnog prostora prije sklapanja Ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora kojim potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

18. OBVEZE ZAKUPNIKA

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodara te u njemu obavljati ugovorenu djelatnost.

Zakupnik ne smije poslovni prostor ili njegov dio dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje niti na drugi način omogućiti trećoj osobi korištenje poslovnog prostora protivno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24).

Osim zakupnine, zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i zajedničkih prostora, kao i troškove odvoza komunalnog otpada, električne energije i potrošnje vode.

Za navedene troškove zakupnik je dužan plaćati Općini Lovreć paušalnu mjesečnu naknadu u iznosu od 2,00 EUR po m² neto korisne površine poslovnog prostora. Paušalna mjesečna naknada ne ovisi o pojedinačnoj potrošnji električne energije i vode.

Zakupnik posebno snosi komunalnu naknadu i vodnu naknadu. Obveza plaćanja komunalne naknade prenijet će se na zakupnika Ugovorom o zakupu, a visina i način plaćanja komunalne naknade utvrdit će se

rješenjem nadležnog upravnog tijela Općine Lovreć, sukladno važećim propisima. Zakupnik snosi i druge troškove i obveze povezane s korištenjem poslovnog prostora koji nisu obuhvaćeni paušalnom mjesečnom naknadom, sukladno važećim propisima, Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općine Lovreć i Ugovoru o zakupu.

Način obračuna i rok plaćanja paušalne mjesečne naknade detaljnije će se urediti Ugovorom o zakupu. Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Općine vršiti preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan omogućiti Općini nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora i dati na uvid potrebnu dokumentaciju.

19. DODATNE INFORMACIJE

Sve informacije u vezi s ovim Javnim natječajem mogu se dobiti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Lovreć, Ulica dr. Franje Tuđmana 7, 21257 Lovreć, na telefon 021/723 001 ili putem e-maila opcina@lovrec.hr.

Ovaj Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Lovreć, službenoj web stranici Općine Lovreć i u dnevnom tisku.

Javni natječaj mora biti otvoren najmanje 15 dana, računajući od dana objave.

OPĆINSKI NAČELNIK

Petar Petričević, mag.oec.