

Na temelju članka 4. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/22) i Odluke Upravnog vijeća, KLASA: 007-04/26-07/0006, URBROJ: 251-263-08-00/2-26-0002 od 10.09.2026. godine, Pučko otvoreno učilište Zagreb, Ulica grada Vukovara 68, OIB: 17480760019, raspisuje

JAVNI NATJEČAJ

za davanje u zakup poslovnog prostora,

prikupljanjem pisanih ponuda br 06-2026

1. Raspisuje se Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora koji se nalazi u Zagrebu, u poslovnoj zgradi Pučkog otvorenog učilišta Zagreb, u Ulici grada Vukovara 68, sagrađenoj na k.č.br. 966/2 k.o. Trnje, upisanoj u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. br. 3890, k.o. Grad Zagreb, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, kako slijedi:

Rbr.	Adresa	Površina	Energetski certifikat	Položaj	Struktura	Djelatnost/ Namjena	Početna mjesečna zakupnina bez PDV-a	Jamčevina	Datum i vrijeme pregleda prostora
1.	Ulica grada Vukovara 68	16,09 m ²	u izradi	I kat, ured, pogled na atrij zgrade južna strana	Ured, soba 238	Uredsko poslovanje	176,99 eur	530,97 eur	23.09.2026. 11,30- 12,30h
2.									

2. Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme od 1 godine i 6 mjeseci.

Poslovni prostor daje se u zakup pod uvjetom:

- a) da se u posebnom prostoru osigura obavljanje navedenih i srodnih djelatnosti.
- b) natjecatelj mora biti registriran za obavljanje (svih) aktivnosti iz alineje 1. Ponudu na natječaj mogu podnijeti jedna, dvije ili više osoba (zajednička ponuda). Ukoliko se prijavljuju dvije ili više osoba, najmanje jedna mora biti registrirana za obavljanje tražene djelatnosti u kojem slučaju je potrebno dostaviti ugovor o zajedničkoj suradnji radi utvrđenja odnosa eventualnog budućeg zajedničkog zakupa i zajedničkog obavljanja djelatnosti.

Ovaj prostor je u posjedu Pučkog otvorenog učilišta Zagreb.

Poslovni prostori koji su daju u zakup ovim javnim natječajem predmet su buduće obnove i rekonstrukcije zgrade u kojoj se nalaze stoga Pučko otvoreno učilište ima pravo, za slučaj da zakupnik ne preda poslovni prostor radi privremenog izvođenja radova, otkazati ugovor o zakupu bez otkaznog roka.

3. Početni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor, naveden je u tabelarnom prikazu bez PDV-a, a isti će biti dodatno obračunat, sve sukladno Cjeniku Pučkog otvorenog učilišta Zagreb od 28.01.2026.

4. Energetski razred za poslovni prostor je u pribavi.

5. Pravo podnošenja pisane ponude na ovaj javni natječaj imaju sve fizičke osobe i 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.

Fizičkim osobama u smislu ovog natječaja, smatraju se obrtnici i osobe koje obavljaju djelatnosti slobodnih zanimanja.

6. Odbit će se ponude:

- fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi, prema stanju poslovnih knjiga Grada Zagreba ili Pučkog otvorenog učilišta Zagreb, evidentirani kao dužnici Grada Zagreba ili Pučkog otvorenog učilišta Zagreb 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;
- fizičke ili pravne osobe koja ima 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;
- pravnih osoba koje nisu solventne;
- fizičkih i pravnih osoba koje nisu registrirane za obavljanje oglašene djelatnosti te u drugim slučajevima neispunjavanja uvjeta javnog natječaja;
- fizičkih osoba koje su osnivači ili ovlaštene osobe pravnih osoba koje su, prema stanju poslovnih knjiga Grada Zagreba ili Pučkog otvorenog učilišta Zagreb, evidentirane kao dužnici Grada Zagreba i Pučkog otvorenog učilišta Zagreb zbog neispunjenih dospjelih obveza i čija su dugovanja iznad iznosa 132,72 eura otpisana kao nenaplativa posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude;

- pravnih osoba kojih su osnivači ili ovlaštene osobe ujedno osnivači i/ili ovlaštene osobe pravnih osoba koje su, prema stanju poslovnih knjiga Grada Zagreba i Pučkog otvorenog učilišta Zagreb, evidentirane kao dužnici Grada Zagreba ili Pučkog otvorenog učilišta Zagreb zbog neispunjenih dospjelih obveza i čija su dugovanja iznad iznosa 132,72 eura na bilo koji način otpisana kao nenaplativa posljednje tri godine prije podnošenja prijave odnosno ponude.

Ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu, naknadnim provjerama utvrdi da su na dan otvaranja ponuda zakupnik ili s njim povezane osobe, imali dugovanje opisano u alinejama ove točke, Pučko otvoreno učilište Zagreb ima pravo raskinuti sklopljeni ugovor bez ostavljanja dodatnog roka.

7. Natjecatelj je dužan položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine na račun Pučkog otvorenog učilišta Zagreb, IBAN HR: HR0223600001101352593, otvoren kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb.

Izabrani natjecatelj za zakup poslovnoga prostora obvezan je nakon primitka odluke, a prije sklapanja ugovora, uplatiti razliku iznosa od položene jamčevine do visine tri ponuđene zakupnine uvećano za PDV.

Natjecatelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg natjecatelja.

Uplaćena jamčevina vraća se natjecatelju ako odustane od ponude najkasnije dan prije otvaranja ponuda.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji, uplaćena jamčevina se ne vraća.

8. Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se u zatvorenoj omotnici, uvezana i mora sadržavati:

- ispunjeni obrazac koji je sastavni dio ovog natječaja (Prilog 1) popunjen na računalu ili ručno tiskanim slovima i vlastoručno potpisan od strane natjecatelja odnosno ovlaštene osobe natjecatelja;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga natjecatelja što ju je izdala nadležna porezna uprava ministarstva nadležnog za financije, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja, te izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju duga natjecatelja s osnove potraživanja Grada Zagreba izdanu od gradskog upravnog tijela nadležnog za financije i Pučkog otvorenog učilišta Zagreb izdanu od strane Službe za financijsko računovodstvene poslove, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja;

- ispis izvotka sa službene internetske stranice odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana od objave javnog natječaja, odnosno izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvotka iz odgovarajućeg registra, ne stariju od tri mjeseca od objave javnog natječaja, iz kojeg mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za obavljanje ponuđene djelatnosti;
- izvornik ili ovjerenu presliku BON2 ili SOL2;
- dokaz o uplati jamčevine;
- za osobu koja se poziva na pravo prednosti iz točke 16. ovog javnog natječaja - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne starije od 3 mjeseca od datuma izdavanja, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske, te za hrvatske ratne vojne invalide iz Domovinskog rata potvrda Gradskog ureda za socijalnu zaštitu, zdravstvo, branitelje i osobe s invaliditetom, kojom se dokazuje pravo prvenstva iz točke 16. ovog javnog natječaja, izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, ne starije od 3 mjeseca od datuma izdavanja, o tome da li je korisnik mirovine i ovjerenu izjavu ne stariju od 3 mjeseca od datuma izdavanja, da nije zakupnik drugog poslovnog prostora neovisno po kojoj osnovi je zakup ostvaren (uvjet točke 17. ovog javnog natječaja);
- ovjerenu izjavu natjecatelja fizičke osobe - obrtnika da nije osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe ili izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju duga pravne osobe s osnove potraživanja Grada Zagreba izdanu od gradskog upravnog tijela nadležnog za financije i Pučkog otvorenog učilišta Zagreb izdanu od strane Službe za financijsko računovodstvene poslove, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja, ako je natjecatelj fizička osoba - obrtnik osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje te pravne osobe;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju duga drugih pravnih osoba s osnove potraživanja Grada Zagreba izdanu od gradskog upravnog tijela nadležnog za financije i Pučkog otvorenog učilišta izdanu od Službe za financijsko računovodstvene poslove, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja, ako je osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje natjecatelja pravne osobe ujedno osnivač ili ovlaštena osoba za zastupanje tih drugih pravnih osoba;
- presliku osobne iskaznice za natjecatelja fizičku osobu – obrtnika;
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine veći od oglašenog u javnom natječaju;

- izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika o prihvaćanju uvjeta pod točkom 2. a), b).
- Natjecatelji koji su ujedno i posjednici poslovnih prostora pod rednim brojem 1, dužni su dostaviti izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika, da će, u slučaju da ne budu izabrani za zakupnika poslovnog prostora kojeg su u posjedu, isti vratiti u posjed Pučkom otvorenom učilištu Zagreb u roku od 30 dana od konačnosti odluke kojom je utvrđen najpovoljniji natjecatelj za taj prostor te odgovaraju za svaku štetu u slučaju nepostupanja sukladno preuzetoj obvezi te ovlašćuju Pučko otvoreno učilište da preuzme posjed poslovnih prostora, isprazni ih od osoba i stvari, uđe u poslovni prostor i u tu svrhu promijeni brave i sl. i/ili na drugi način onemogućiti daljnje korištenje poslovnog prostora, na što natjecatelj posjednik pristaje i isto se neće smatrati smetanjem posjeda, te se odriče bilo kakvih potraživanja koja bi pri tom nastala.

Istovjetnost preslika dokumenata njihovim izvornicima, ovjerava javni bilježnik.

9. Pisane ponude na ovaj javni natječaj podnose se u zatvorenoj oмотnici s naznakom:

“JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA br 04-2026 Ulica grada Vukovara 68, prikupljanjem pisanih ponuda – NE OTVARATI“

na adresu:

Pučko otvoreno učilište Zagreb, Ulica grada Vukovara 68

Upravno vijeće, ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA

preporučenom pošiljkom ili neposredno u pisarnici zgrade Pučkog otvorenog učilišta Zagreb.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 20 dana od dana objave natječaja.

10. Upravno vijeće može u interesu Pučkog otvorenog učilišta Zagreb, bez obrazloženja, odlučiti ne prihvatiti niti jednu ponudu, kao što može i bez obrazloženja poništiti javni natječaj.

11. Datum i vrijeme pregleda poslovnog prostora, naveden je u tabelarnom prikazu.

12. Ponude će biti javno otvorene u prostorijama Pučkog otvorenog učilišta Zagreb, Ulica grada Vukovara 68, dana 05.10.2026. u 14,00 sati.

Otvaranju ponuda mogu pristupiti natjecatelji odnosno njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

13. Najpovoljniji natjecatelj je onaj natjecatelj čija ponuda uz ispunjavanje uvjeta ovog javnog natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

14. Ako dva ili više natjecatelja ponude isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete ovog javnog natječaja, Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora pozvat će te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude pisanim putem u zatvorenoj omotnici novi veći iznos mjesečne zakupnine, koje ponude će Povjerenstvo za davanje u zakup, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti i predložiti najpovoljnijeg natjecatelja.

15. Odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja donosi Upravno vijeće Pučkog otvorenog učilišta Zagreb.

Nezadovoljni natjecatelj može podnijeti prigovor Upravnom vijeću Pučkog otvorenog učilišta Zagrebu roku od 8 dana od dana dostave odluke o izboru najpovoljnijeg natjecatelja. Odluka o prigovoru je konačna.

16. Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako ispunjavaju uvjete ovog javnog natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

17. Osobe iz točke 16. ovog javnog natječaja ne mogu ostvariti pravo prednosti ako su zakupci drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je zakup ostvaren.

18. Ugovor o zakupu sklapa se s najpovoljnijim natjecateljem u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke o izboru najpovoljnijeg natjecatelja, osim za prostore pod rednim brojem 1 koji rok počinje teći od dana predaje predmetnih prostora u posjed Pučkom otvorenom učilištu Zagreb.

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

Pored zakupnine, zakupnik je dužan plaćati sve režijske troškove zakupljenih prostora kao i sve druge troškove koji se odnosi na dotični poslovni prostor.

19. Najpovoljniji natjecatelj dužan je prilikom sklapanja ugovora o zakupu, predati bjanko zadužnicu, na iznos koji pokriva godišnji iznos zakupnine ili bankarske garancije u visini iznosa godišnje zakupnine, izdanu u korist Pučkog otvorenog učilišta Zagreb, plativu na "prvi poziv" i "bez prigovora", izdanu od poslovne banke i s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu uvećano za 60 dana, ili novčanog pologa / depozita u visini iznosa godišnje zakupnine.

U slučaju kada je najpovoljniji natjecatelj pravna osoba, bjanko zadužnicu uz osobu ovlaštenu za zastupanje te pravne osobe, potpisuje i osnivač pravne osobe kao jamac platac.

20. Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava i potvrđuje (solemnizira) se kod javnog bilježnika na trošak zakupnika.

21. Poslovni prostor predaje se zakupniku u viđenom stanju.

Zakupnik ne smije raditi preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, a ni bilo kakve druge radove bez suglasnosti Zakupodavca, niti ima pravo povrata uložених sredstava u poslovni prostor, neovisno o dobivanju suglasnosti Zakupodavca.

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

23. Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku između zakupodavca i zakupnika, a koji ugovor supotpisuje fizička osoba osnivač pravne osobe kao jamac platac i osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati sljedeće odredbe:

- o ovršnosti radi iseljenja i isplate;
- da Zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja zakupa prema Cjeniku POUZ-a;
- o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima, osobito o pravu Zakupodavca da ugovor o zakupu raskine bez otkaznog roka ako Zakupnik ne preda poslovni prostor slobodan od osoba i stvari radi obnove i sanacije nekretnine u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je predmet zakupa;
- o tome da ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu, naknadnim provjerama utvrdi da su na dan otvaranja ponuda zakupnik ili s njim povezane osobe, imali dugovanje opisano u točki 6. natječaja, Pučko otvoreno učilište Zagreb ima pravo raskinuti sklopljeni ugovor bez ostavljanja dodatnog roka;
- o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca;
- da Zakupnik nema pravo na povrat bilo kakvih ulaganja u Poslovni prostor, niti pravo na ikakvu naknadu od Zakupodavca u vezi s navedenim, bez obzira na to jesu li ulaganja izvršena s ili bez odobrenja Zakupodavca te bez obzira na to ostaju li ista ulaganja u Poslovnom prostoru po prestanku Ugovora te neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uložених sredstava u poslovni prostor te odredbu sukladno kojoj Zakupnik nema pravo zadržanja ni po kojem osnovu;
- da je Zakupnik obvezan omogućiti Zakupodavcu neometani pristup Poslovnom prostoru u svrhu provjere njegovog stanja i/ili ispunjenja obveza Zakupnika iz Ugovora, na traženje Zakupodavca;

- da se Zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari po prestanku zakupa, a u slučaju zakašnjenja Zakupnika s ispunjenjem obveze Zakupodavac ima pravo samostalno preuzeti Poslovni prostor u posjed i u tu svrhu otvoriti Poslovni prostor i ući u njega, isprazniti ga od pokretnina Zakupnika te iste pohraniti o trošku Zakupnika, ukloniti osobe koje se tamo nalaze, kao i poduzeti sve druge radnje kako bi spriječio daljnji posjed Poslovnog prostora od strane Zakupnika (primjerice, promijeniti brave, zapečatiti Poslovni prostor, prekinuti dovod električne energije i/ili vode i sl.) uz izjavu Zakupnika da takvo postupanje ne predstavlja smetanje posjeda te isti neće imati pravo na naknadu štete i/ili drugih naknada i troškova koji nastanu s tim u vezi, te će se Zakupnik obvezati platiti Zakupodavcu naknadu štete u slučaju da predaju posjeda Poslovnog prostora ne izvrši na način i u rokovima kako je predviđeno Ugovorom;
- da je zabranjeno Poslovni prostor kao i bilo koji njegov dio davati u podzakup, najam, korištenje ili bilo što sličnoga trećim osobama po bilo kojem pravnom osnovu, kao i prenijeti na ili omogućiti trećim osobama stjecanje (su)posjeda bilo kojeg dijela Poslovnog prostora;
- da će Zakupnik pravovremeno te svim primjerenim, a zakonom dopuštenim sredstvima, zaštititi posjed Poslovnog prostora od svakog oblika neovlaštenog smetanja trećih osoba;
- kojom se predviđa ugovorna kazna u iznosu od 12 mjesečnih zakupnina u slučaju kršenja obveze Zakupnika na povrat Poslovnog prostora i bilo kojeg drugog dijela objekta u kojem se isti nalazi slobodnog od osoba i stvari po prestanku zakupa te u slučaju protupravnog davanja u podzakup i sl. i/ili omogućavanja trećim osobama ulaska u (su)posjed, uz obvezu naknade razlike do stvarno pretrpljene štete, ako je potonja veća,
- po potrebi i druge odredbe.

Na sva pitanja koja nisu određena ovim javnim natječajem, primjenjuju se odredbe Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 i 16/22).