



**NEAPOLIS d.o.o.**

NOVIGRAD-CITTANOVA

Ulica rijeke Dragonje 21

52466 NOVIGRAD

tel: 052 758 380

fax: 052 758 280

e mail: [neapolis@neapolis.hr](mailto:neapolis@neapolis.hr)

IBAN: HR9023800061120001963

OIB 01696133948

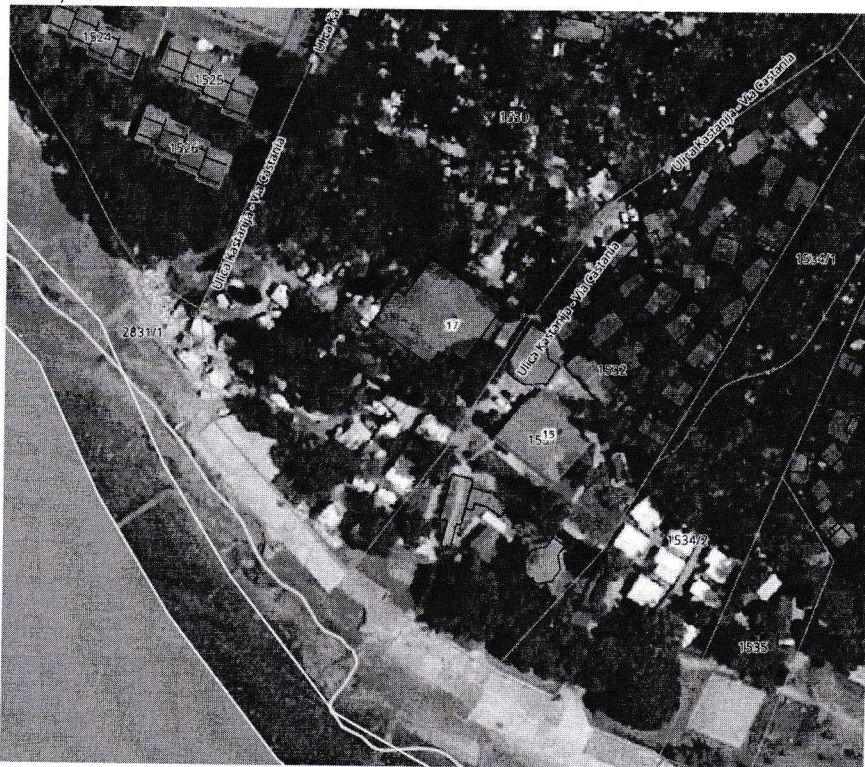
U Novigradu, 18. svibnja 2026. god.

Na temelju Odluke Uprave Neapolis d.o.o. od dana 18. svibnja 2026., uz prethodnu suglasnost Grada Novigrada-Cittanova, KLASA: 372-03/26-01/08, URBROJ: 2163-5-01-25-01 od dana 15. svibnja 2026. god., Uprava Neapolis d.o.o. raspisuje i objavljuje

**NATJEČAJ**  
**za davanje u zakup poslovnog prostora – restorana**  
**u autokampu Kastanija u Novigradu**

**Podaci o predmetu zakupa**

Daje se u zakup poslovni prostor restorana u autokampu Kastanija, Kastanija 17, Novigrad, na dijelu nekretnine označene kao k.č.br. 1530 k.o. Novigrad, koji se sastoji od: kuhinje, sale, skladišta kuhinje i skladišta pica, garderobe i sanitarnog čvora osoblja, sanitarnog ženskog i muškog čvora za goste i terase, ukupne površine 298,98 m<sup>2</sup>.



**Namjena:** obavljanje ugostiteljske djelatnosti, i to:

1. pripreme i usluživanja hrane i pića,
2. djelatnost restorana i drugih objekata za pripremu i usluživanje hrane,
3. djelatnosti pripreme i usluživanja pića.

Ponuditelj mora biti registriran za obavljanje djelatnosti za koju se prijavljuje na natječaj.

### **Iznos zakupnine**

Početni iznos godišnje zakupnine predmeta zakupa iznosi 10.000,00 (slovima: deset tisuća) eura bez PDV-a. Na visinu zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost temeljem važećeg Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

### **Vrijeme trajanja zakupa**

Zakupodavac daje u zakup predmet zakupa na razdoblje od 5 (slovima: pet) godina (ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od pet godina) uz mogućnost produljenja ukoliko za to bude postojala valjana pravna osnova, uz uvjet da zakupnik redovito ispunjava obveze preuzete važećim ugovorom.

### **Posebni uvjeti korištenja poslovnog prostora**

Poslovni prostor restorana daje se u zakup radi obavljanja ugostiteljske djelatnosti sezonskog karaktera u sklopu autokampa te zakupnik ima pravo koristiti poslovni prostor isključivo za vrijeme trajanja sezone rada autokampa, odnosno u razdoblju od 1. travnja do 31. listopada svake kalendarske godine tijekom trajanja ugovora. Izvan razdoblja iz prethodnog stavka zakupnik nema pravo koristiti poslovni prostor niti u njemu obavljati djelatnost.

Zakupnik je dužan po završetku svake sezone poslovni prostor zatvoriti, isprazniti od kvarljive robe i održavati ga urednim i podobnim za korištenje.

Zakupnik je obavezan podmiriti sve dospjele obveze koje proizlaze iz ugovora o zakupu najkasnije do završetka tekuće poslovne sezone.

Zakupodavac nije obavezan omogućiti zakupniku korištenje poslovnog prostora u narednoj sezoni ako zakupnik prethodno nije podmirio sve dospjele obveze iz prethodne sezone.

Nepodmirenje dospjelih obveza smatra se osobito teškom povredom ugovornih obveza te predstavlja razlog za raskid ugovora o zakupu.

### **Jamčevina za sudjelovanje u natječaju**

Na ime **JAMČEVINE** za sudjelovanje u ovom natječaju, natjecatelji su dužni uplatiti 30% početnog godišnjeg iznosa zakupnine, što predstavlja iznos od 3.000,00 (slovima: tritisuće) eura + iznos PDV-a.

Jamčevina se uplaćuje u korist računa Neapolis d.o.o. IBAN: HR9023800061120001963, Model 00, s pozivom na broj: OIB natjecatelja, te sa naznakom: „Polog za sudjelovanje na natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora – restorana u autokampu Kastanija u Novigradu”.

Uplaćena jamčevina uračunati će se u zakupninu, a kandidatu koji ne uspije u nadmetanju jamčevina će se vratiti u roku od 15 dana od dana završetka nadmetanja (od donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude).

**Jamčevina se ne vraća** ukoliko najpovoljniji natjecatelj:

- odustane od ponude nakon primitka obavijesti da je izabran
- ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u određenom roku.

### **Posebni uvjeti natječaja**

Sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ("Narodne novine" br. 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) prvenstveno pravo na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora, ako sudjeluju u javnom natječaju, ispunjavaju uvjete iz natječaja i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, prema sljedećem redoslijedu, imaju:

- a) članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
- b) hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata
- c) dragovoljci iz Domovinskog rata
- d) ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske
- e) braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnice poticaja Ministarstva
- f) djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili
- g) osobe iz točaka a) do d) i f) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

Ponuditelji iz prethodnog stavka, koji se pozivaju na prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu, dužni su dostaviti potvrdu izdanu od nadležnog tijela (MORH, Ministarstvo branitelja, MUP) kojim se dokazuje status sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, ne stariju od 1 godine od dana raspisivanja natječaja kao i izjavu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu nije ranije iskorišteno i da trenutno, kao zakupnik, ne koriste zakup drugog prostora, ovjerene od strane javnog bilježnika. Trgovačko društvo Neapolis d.o.o. zadržava pravo raskida ugovora o zakupu sklopljenog sa hrvatskim braniteljem ili članom njegove obitelji, ukoliko naknadno utvrdi činjenicu zakupa drugog poslovnog prostora, temeljem prethodno sklopljenog ugovora.

Ako je ponuditelj osoba koja ima pravo prvenstva (prednosti na sklapanje ugovora), a nazočna je otvaranju ponuda, Povjerenstvo će je pozvati da se odmah izjasni da li prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.

Ukoliko osoba nije prisutna, Povjerenstvo će tu osobu pisanim putem pozvati da se u roku od pet dana od dana zaprimanja poziva očituje o prihvaćanju uvjeta iz najpovoljnije ponude. Ukoliko se ne očituje na poziv u danom roku, smatrat će se da ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja udovoljava svim uvjetima iz ovog natječaja i sadrži najviši ponuđeni iznos godišnje zakupnine.

### **Sredstvo osiguranja i uvjet sklapanja ugovora**

Odabrani ponuditelj dužan je, prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, uplatiti na račun Zakupodavca garantni polog u visini jedne trećine godišnje zakupnine. Navedeni garantni polog Zakupodavac zadržava kao osiguranje za slučaj neplaćanja zakupnine ili drugih dospjelih obveza iz ugovora, do isteka ugovornog odnosa, te ga je u slučaju nastupa navedenih slučajeva, ovlašten u tu svrhu koristiti. Sredstvo osiguranja vratiti će se zakupniku po prestanku zakupnog odnosa, po izvršenoj primopredaji poslovnog prostora, a kada Neapolis d.o.o. utvrdi da je zakupnik podmirio sve troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora.

U slučaju da odabrani ponuditelj ne dostavi garantni polog kao sredstvo osiguranja u roku određenom pozivom za sklapanje ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora te gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine za sudjelovanje u natječaju.

### **Ostali uvjeti:**

- na ponuđenu zakupninu obračunava se porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima,
- u cijenu zakupnine uključena je kompletna oprema restorana i sitni inventar (inventura osnovnih sredstva i sitnog inventara obaviti će se uz nazočnost predstavnika zakupnika i zakupodavca, uz sastav primopredajnog zapisnika).
- zakupodavac snosi sve troškove redovnog održavanja i popravaka instalacija poslovnog prostora kao i sve druge troškove i naknade (struja, voda, komunalna naknada, vodna naknada, odvoz smeća) te troškove zajedničkih uređaja i općenito troškove vezane za korištenje poslovnog prostora.
- uz cijenu zakupnine, zakupnik je dužan snositi troškove održavanja opreme (koje vrši ovlašteni servis), zamjene oštećene ili razbijene opreme i sitnog inventara te ostale nužne troškove nastale vođenjem posla. Obzirom da se troškovi telekomunikacijskih uređaja koriste za djelatnost zakupnika, ti će se troškovi obračunavati u potpunosti na teret zakupnika.
- Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju te se ponuditelji odriču prava na naknadne prigovore glede stanja poslovnog prostora i opreme.
- Ugovor o zakupu sadržavat će odredbu kojom zakupnik prihvaća promjenu visine zakupnine na godišnjoj razini ukoliko indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj poraste za više od 2 %, prema objavi Državnog zavoda za statistiku za prethodnu kalendarsku godinu. Promjena visine zakupnine primjenjuje se od prvog dana mjeseca koji slijedi nakon objave indeksa potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku za prethodnu kalendarsku godinu. Usklađenje visine zakupnine provodi se automatski, bez sklapanja dodatka ugovoru i bez prethodnog posebnog obavještanja zakupnika.

**PRAVO SUDJELOVANJA** u natječaju imaju domaće i strane fizičke i pravne osobe koje u potpunosti ispunjavaju tražene uvjete natječaja.

**Ponuda mora sadržavati:**

- a) ime i prezime odnosno naziv tvrtke ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB, broj telefona i adresu elektroničke pošte osobe za kontakt, preslik osobne iskaznice fizičke osobe/osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe;
- b) ispravu o upisu u poslovni, sudski (trgovački), strukovni, obrtni ili drugi odgovarajući registar ili odgovarajuća potvrda, iz koje je vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti koja je navedena kao namjena poslovnog prostora, ne stariji od 6 mjeseci od dana objave javnog natječaja, a može se priložiti kao obična preslika, ovjerena preslika ili u izvorniku, te mora biti na hrvatskom jeziku
- c) potvrde (u izvorniku) Neapolis d.o.o., Grada Novigrada-Cittanova te komunalnih poduzeća 6. maj d.o.o. iz Umaga te Istarski vodovod d.o.o., Ispostava Buje, ne starije od 30 dana od dana objave natječaja, kao dokaz da fizička ili pravna osoba nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema istima, a u slučaju odobrenja odgode plaćanja navedenih obaveza sukladno odlukama nadležnih tijela, izjavu da se pridržava rokova plaćanja
- d) potvrdu Porezne uprave (u izvorniku), ne stariju od 30 dana od dana objave natječaja kao dokaz da fizička ili pravna osoba nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, osim ako je sukladno posebnom propisu odobrena odgoda plaćanja navedenih obaveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja
- e) ponuđeni iznos godišnje zakupnine u eurima
- f) dokaz o uplati jamčevine
- g) broj računa i naziv banke natjecatelja za povrat jamčevine
- h) dokaz putem kojeg se može utvrditi postojanje prvenstvenog prava na sklapanje ugovora o zakupu (u izvorniku ili preslici) i to:
  - 1) za HRVI drugostupanjsko rješenje o stupnju tjelesnog oštećenja (Uprava za skrb MORH)
  - 2) za članove obitelji poginulog, umrlog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja: dokaz o stradavanju u Domovinskom ratu koji izdaje Ured za žrtve rata Vlade RH ili postrojbe HV odnosno MUP-a,
  - 3) dragovoljci Domovinskog rata potvrdu Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova o sudjelovanju u Domovinskom ratu,
  - 4) ostali hrvatski branitelji: potvrdu ministarstva obrane, odnosno MUP-a o sudjelovanju u Domovinskom ratu.

**Napomene:**

Ponuditelj koji ima nepodmirenih dospjelih obaveza prema svim prethodno navedenim subjektima, biti će isključen iz daljnjeg postupka.

Ukoliko ponuda ne sadrži sve prethodno navedeno, ista se neće uzeti u razmatranje.

**Najpovoljnijom ponudom smatrati će se ona ponuda koja udovoljava svim uvjetima iz ovog natječaja i sadrži najviši ponuđeni iznos godišnje zakupnine.**

**ROK ZA PODNOŠENJE PONUDA**

**Rok za podnošenje ponuda je 8 dana od dana objave natječaja, tj. od 18. svibnja do 26. svibnja 2026. godine.**

Ponude moraju biti zaprimljene u Neapolis d.o.o. najkasnije do 26. svibnja 2026., i to do 12:00 sati, bez obzira na način dostave. Ponude zaprimljene nakon isteka tog roka neće se razmatrati i vratiti će se pošiljatelju neotvorene.

Neppravovremene i nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

Ponude se dostavljaju osobno ili putem pošte preporučeno s povratnicom u zatvorenoj omotnici s oznakom

„ZA NATJEČAJ – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA – RESTORAN U AUTOKAMPU KASTANIJA U NOVIGRADU – NE OTVARATI-„ i to na adresu: Neapolis d.o.o., Povjerenstvo za provedbu natječaja za zakup poslovnog prostora – restorana u autokampu Kastanija u Novigradu, Ulica rijeke Dragonje 21, 52466 Novigrad

### **VRIJEME I MJESTO OTVARANJA PONUDA**

Javno otvaranje ponuda izvršiti će se 26. svibnja 2026. u **13,00 sati** u prostorijama Neapolis d.o.o., Ulica rijeke Dragonje 21, Novigrad.

Natječaj će se objaviti na oglasnoj ploči Neapolis d.o.o. te na web stranici i oglasnoj ploči Grada Novigrada-Cittanova, dok će se obavijest o natječaju objaviti u dnevnom tisku.

Natječaj će provesti Povjerenstvo za provedbu natječaja za zakup poslovnog prostora – restorana u autokampu Kastanija u Novigradu. Povjerenstvo vodi zapisnik o provedenom natječaju.

Sve informacije mogu se dobiti na mail adresi: [margareta@neapolis.hr](mailto:margareta@neapolis.hr); te na telefon 052/645-413 – Margareta Butković Vorić, dipl.iur.

Pregled predmetnog poslovnog prostora – restorana koji se daje u zakup moguće je izvršiti, uz obveznu prethodnu najavu telefonom na broj 091/88-09-845 (Simona Trnovšek Jugovac).

### **Ostale odredbe**

U slučaju da ponuditelji ponude isti iznos godišnje zakupnine, biti će pozvani da u roku od 5 dana od primitka obavijesti dostave dopunu ponude sa novim iznosom godišnje zakupnine.

Po okončanju nadmetanja Povjerenstvo utvrđuje prijedlog najpovoljnije ponude.

Nakon utvrđenja prijedloga najpovoljnije ponude Povjerenstvo utvrđuje da li neki od ponuditelja ostvaruje svoje prvenstveno pravo, uz prihvrat najviše postignute zakupnine. Ako ponuditelj koji ostvaruje prvenstveno pravo iskaže da to pravo želi ostvariti stječe pravo prvozakupa.

Povjerenstvo podnosi prijedlog najpovoljnije ponude Upravi Neapolis d.o.o., radi donošenja Odluke o izboru najpovoljnije ponude te sklapanju ugovora.

Uprava donosi Odluku o odabiru najpovoljnije ponude u roku od 8 dana od dana otvaranja ponuda odnosno od isteka roka za očitovanje osobe koja ostvaruje pravo prvenstva.

O rezultatima izbora ponuditelji će biti upoznati pismeno u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o izboru.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je sklopiti Ugovor o zakupu poslovnog prostora sa Zakupodavcem u roku od 8 dana od donošenja Odluke o odabiru. U protivnom, smatra se da je odustao od ponude i gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj:

- odustane od ponude,
- ne pristupi sklapanju ugovora,
- ne dostavi traženo sredstvo osiguranja, ili

- ne ispuni druge uvjete za sklapanje ugovora, zakupodavac može donijeti odluku o odabiru sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja koji ispunjava uvjete natječaja, bez ponavljanja javnog natječaja.

Uprava Neapolis d.o.o. pridržava pravo neprihvatanja svih podnesenih ponuda kao i pravo da u svako doba, prije zaključenja ugovora, može poništiti natječaj, u cijelosti ili djelomično, bez obrazloženja i o tome obavijestiti ponuditelje.

Ostali uvjeti zakupodavca koji nisu navedeni u natječaju, biti će određeni ugovorom o zakupu.

Podnošenjem ponude ponuditelj je izričito suglasan da Neapolis d.o.o. može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati date podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste javno objaviti sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama.

Neapolis d.o.o.  
direktor  
Suad Kamber

