

Na temelju članka 6. st. 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), te Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Splita br. 11/2025, 14/2025) Ravnateljica uz suglasnost Upravnog vijeća Galerije umjetnina Split objavljuje

JAVNI NATJEČAJ
za davanje u zakup poslovnog prostora unutar Galerije umjetnina u Splitu

I PREDMET JAVNOG NATJEČAJA

Predmet ovog javnog natječaja za zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Javni natječaj) je davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Galerije umjetnina Split (u daljnjem tekstu: Galerija umjetnina), podnošenjem prijava elektroničkim putem, a prema prikazu kako slijedi:

Redni broj	Adresa i opis poslovnog prostora	Površina	Položaj u zgradi	Djelatnost	Početna zakupnina (EUR/m2 – bez PDV-a)	Jamčevina (EUR)	Dan, datum i vrijeme pregleda prostora	Dan, datum i vrijeme održavanja licitacije
1.	CAFFE GALERIJE UMIJETNINA, Ulica Kralja Tomislava 15, Split	46 m2 zatvorenog prostora + 75 m2 otvorene opločene terase	prizemlje	Ugostiteljska djelatnost: priprema i usluživanje pića, kolača i slastica, s obvezom rada svih 12 mjeseci u godini	30,00 / 19,00	8.415,00	11.08. 2026. od 10 do 13 sati	18.08. 2026. u 11 sati

(dalje u tekstu: Poslovni prostor).

Poslovni prostor nije slobodan od osoba i stvari. Trenutni korisnik istog je temeljem potvrđenog (solemniziranog) ugovora o zakupu dužan predati predmetni Poslovni prostor u posjed Galeriji umjetnina po isteku zakupa slobodnog od osoba i svojih stvari, ukoliko ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem po provedenom Javnom natječaju. U tom slučaju, zaključkom o izboru najpovoljnijeg natjecatelja odredit će se rok za primopredaju Poslovnog prostora Galeriji umjetnina.

Galerija umjetnina će s odabranim natjecateljem zaključiti ugovor o zakupu nakon što stupi u posjed predmetnog Poslovnog prostora. Do trenutka sklapanja ugovora o zakupu Galerija umjetnina ne snosi odgovornost za eventualnu štetu koja bi mogla nastati budućem zakupniku.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, tj. u stanju u kakvom se nalazi u trenutku raspisivanja ovog Javnog natječaja uz izuzeće dijela inventara koji je u vlasništvu prethodnog zakupnika s kojim novi zakupnik može, ali ne mora dogovoriti preuzimanje.

Izabrani zakupnik dužan je o svom trošku pribaviti sve suglasnosti potrebne za obavljanje ugostiteljske djelatnosti za koju se natječe i bez kojih ne može započeti s radom.

Ukoliko izabrani natjecatelj želi provesti adaptaciju Poslovnog prostora, istu po potpisivanju ugovora o zakupu može provesti isključivo o svom trošku i to tek po ishođenju prethodno pisane suglasnosti zakupodavca i Područnog konzervatorskog ureda Split na predloženo projektno rješenje, od strane arhitekta, a u istoj je dužan voditi računa o tome da se nalazi u sastavu ustanove za kulturu, te svoj sadržaj i uređenje s time mora uskladiti.

Zakupnik nema pravo na povrat sredstava uložениh u uređenje zakupljenog Poslovnog prostora, te se potpisom ugovora o zakupu odriče prava potraživati od Galerije umjetnina troškove investicijskog i tekućeg održavanja Poslovnog prostora te naknade za uložena sredstva u Poslovni prostor s bilo koje osnove.

II. PROVEDBA JAVNOG NATJEČAJA

Javni natječaj provodi se sukladno Odluci o zakupu poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Splita“, broj: 11/25 i 14/25).

Postupak Javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja donosi Ravnateljica Galerije umjetnina (u daljnjem tekstu: Ravnateljica), na temelju prijedloga Povjerenstva.

Ravnateljica može, bez obrazloženja, donijeti odluku o poništenju Javnog natječaja, u cijelosti ili djelomično, sve do sklapanja ugovora o zakupu.

III. PRAVO SUDJELOVANJA

Pravo na podnošenje prijave za sudjelovanje na Javnom natječaju (u daljnjem tekstu: prijava) imaju sve pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije, fizičke osobe koje imaju registriran obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, a državljani su Republike Hrvatske ili članica Europske unije.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj: 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23), ako se te osobe u svojoj prijavi pozovu na to pravo, ako ispunjavaju sve uvjete iz Javnog natječaja te ako prihvate najvišu izlicitiranu (postignutu) zakupninu. Navedene osobe ne mogu ostvariti pravo prednosti ako su zakupnici drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je taj zakup ostvaren.

IV. JAMČEVINA

Natjecatelj 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 I. i uplaćuje se u korist Galerije umjetnina, **IBAN: HR8124070001840900000**, model: **HR64** s pozivom na broj: **7803-29654-66151**

Natjecatelju, koji je u postupku Javnog natječaja utvrđen najpovoljnijim natjecateljem, uplaćena jamčevina se ne vraća već se ista uračunava u garantni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza.

Ako najpovoljniji natjecatelj na samoj licitaciji odnosno kasnije odustane ili se smatra da je odustao od ponude ili od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Ostalim natjecateljima koji su sudjelovali u licitaciji, a koji nisu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljem, uplaćena jamčevina se vraća u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg natjecatelja.

V. PODNOŠENJE PRIJAVE

Prijava s pripadajućom dokumentacijom podnosi se do 14. kolovoza 2026. godine, do 23:59 sati, podnošenjem prijave elektroničkom poštom na adresu: galerija-umjetnina@galum.hr s naznakom „prijava za sudjelovanje u javnom natječaju za zakup poslovnog prostora“.

Prijava i pripadajuća dokumentacija izrađuju se na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

Prijava s pripadajućom dokumentacijom mora biti uvezana u jedinstveni dokument u pdf formatu, na način da se onemogući naknadno vađenje ili umetanje listova. Prijave koje su zaprimljene, a nisu prijavljene na prethodno opisani način, neće se razmatrati.

Podnošenjem prijave na Javni natječaj smatra se da je natjecatelj suglasan da Galerija umjetnina može prikupljati i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka Javnog natječaja, sukladno propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka.

VI. SADRŽAJ PRIJAVE

Prijava se podnosi u obliku pisane samostalne prijave u kojoj mora biti navedeno sljedeće:

- redni broj, adresa i opis poslovnog prostora za koji se dostavlja prijava,
- ime i prezime natjecatelja, naziv obrta, prebivalište/sjedište, osobni identifikacijski broj (za sve fizičke osobe ili fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost) odnosno naziv pravne osobe, sjedište, osobni identifikacijski broj (za pravne osobe),
- adresa elektroničke pošte i kontakt,
- broj računa natjecatelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, radi povrata jamčevine,
- potpis natjecatelja ili opunomoćenika natjecatelja.

Uz prijavu, natjecatelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- preslik važeće osobne iskaznice (za sve fizičke osobe ili fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost) odnosno preslik važeće osobne iskaznice osoba ovlaštenih za zastupanje, ako je natjecatelj pravna osoba,
- preslik ili ispis izvotka iz odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana od dana objave Javnog natječaja, iz kojeg mora biti vidljivo da je natjecatelj ovlašten obavljati djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe,
- izvornik, preslik ili elektronski zapis potvrde nadležne porezne uprave o stanju poreznog duga natjecatelja, ne stariji od 30 dana od dana objave Javnog natječaja,
- izjavu da ne postoji dospelji dug prema Galeriji umjetnina, po bilo kojoj osnovi, vlastoručno potpisanu od strane natjecatelja osobno (ukoliko je natjecatelj fizička osoba ili fizička osoba koja ima registrirani obrt ili obavlja samostalnu profesionalnu djelatnost) ili potpisanu od strane osoba ovlaštenih za zastupanje društva (ukoliko je natjecatelj pravna osoba), ne starija od 30 dana od dana objave Javnog natječaja,
- BON-1, ili BON-2 ne stariji od 30 dana od dana objave Javnog natječaja,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine i izvornik ili preslik izjave druge osobe da je izvršila uplatu jamčevine, ako je ista jamčevinu uplatila u ime i za račun natjecatelja,
- izvornik ili preslik potvrde nadležnog tijela, ne stariji od tri mjeseca od dana objave Javnog natječaja, kojom se dokazuje pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, ako se natjecatelj poziva na to pravo ,
- pored potvrde iz prethodne alineje, dokaz o srodstvu ako se natjecatelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, koju ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela, u presliku ili elektronskom zapisu),
- preslik javnobilježnički ovjerene izjave da nije zakupnik drugog poslovnog prostora po bilo kojoj osnovi, ako se natjecatelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji.

Najpovoljniji natjecatelj dužan je, prije sklapanja ugovora o zakupu, Galeriji umjetnina podnijeti na uvid svu dostavljenu dokumentaciju u izvorniku ili ovjerenom prijepisu.

Prijava i dostavljena dokumentacija ne vraćaju se natjecatelju.

VII. UVJETI ZA VALJANOST PRIJAVE

Neće se razmatrati prijava:

- koja je zaprimljena nakon isteka roka za podnošenje prijava
- koja nije u skladu s uvjetima Javnog natječaja
- koja je nepotpuna odnosno koja ne sadrži dokumentaciju i podatke sukladno Javnom natječaju
- koja je uvjetna
- koju je podnijela pravna ili fizička osoba koja nije registrirana za obavljanje oglašene djelatnosti
- koja nije uvezana na propisan način,
- koju je podnijela pravna ili fizička osoba koja je dužnik po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi nadležna porezna uprava, osim ako je, sukladno posebnim propisima, odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, i pod uvjetom da se ista pridržava odobrenih rokova plaćanja
- koju je podnijela pravna osoba nad kojom je otvoren postupak predstečaja, stečaja ili likvidacije
- koju je podnijela pravna ili fizička osoba koja ima dospeljo dugovanje prema Galeriji umjetnina s bilo koje osnove
- koju je podnijela pravna osoba čiji je osnivač, zakonski zastupnik i/ili ovlaštena osoba ujedno i osnivač, zakonski zastupnik i/ili ovlaštena osoba pravne osobe, koja ima dospeljo dugovanje prema Galeriji umjetnina s bilo koje osnove
- koju je podnijela fizička osoba koja je osnivač, zakonski zastupnik i/ili ovlaštena osoba pravne osobe, koja ima dospeljo dugovanje prema Galeriji umjetnina s bilo koje osnove.

VIII. POSTUPANJE S PRIJAVAMA

Otvaranje pristiglih prijava obavlja Povjerenstvo prema redoslijedu zaprimanja prijava na način da Povjerenstvo utvrđuje udovoljavaju li prijave uvjetima objavljenim u Javnom natječaju te o tome sastavlja zapisnik.

IX. VRIJEME I MJESTO ODRŽAVANJA LICITACIJE

Postupak licitacije održat će se 18. kolovoza 2026. godine, u 11 sati u knjižnici Galerije umjetnina, Split, Ulica kralja Tomislava 15, prema rasporedu i u vremenu navedenom u tablici iz točke I. Javnog natječaja.

X. PRAVILA I NAČIN PROVOĐENJA LICITACIJE

Postupak provedbe licitacije je javan.

Licitacija se može održati ako se na licitaciju prijavio i samo jedan natjecatelj koji ispunjava uvjete iz objavljenog Javnog natječaja.

Pravo sudjelovanja u postupku licitacije ima natjecatelj koji je podnio prijavu ili, ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati licitaciji, opunomoćenik natjecatelja koji je dužan najkasnije do održavanja licitacije dostaviti punomoć za zastupanje ovjerenu od javnog bilježnika.

Povjerenstvo obavještava prisutne natjecatelje o uvjetima i načinu provođenja licitacije te uzima na zapisnik podatke o svim natjecateljima koji su pristupili licitaciji i utvrđuje njihov identitet. Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili opunomoćenika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s licitacije.

Prije početka licitacije Povjerenstvo obznanjuje da li je za poslovni prostor koji je predmet licitacije pristigla prijava osoba koje ostvaruju pravo prednosti temeljem Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji te upoznaje prisutne natjecatelje o pravu prvenstva tih osoba na sklapanje ugovora o zakupu.

Povjerenstvo obavještava natjecatelje ispunjavaju li uvjete iz objavljenog Javnog natječaja za pristup licitaciji i, nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, počinje s provođenjem licitacije.

U postupku licitacije Povjerenstvo najprije obavještava natjecatelje da imaju pravo povući svoju prijavu prije početka isticanja cijena, s tim da povlačenje uredne prijave nema za posljedicu zadržavanje uplaćene jamčevine već se ista vraća natjecatelju.

Natjecatelji koji nisu povukli svoju prijavu prihvaćaju početnu cijenu zakupnine po metru četvornom i obvezni su sudjelovati u postupku isticanja cijena.

Povjerenstvo provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno, jedan po jedan, prema redoslijedu zaprimanja prijava, iznose u zapisnik svoje ponude, s tim da početna isključna ponuda zakupnine po metru četvornom ne može biti niža od početnog iznosa zakupnine objavljenog u Javnom natječaju, a u svakom sljedećem isključnom krugu ponuda zakupnine se mora podignuti za najmanje 0,1 EUR/m². Isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta uzastopno. Povjerenstvo u svakom sljedećem isključnom krugu pita prisutne natjecatelje nudi li netko veću ponudu zakupnine.

Licitacija se zaključuje nakon što se natjecatelji izjasne da je njihova ponuda konačna.

Nakon zaključenja licitacije Povjerenstvo poziva osobe koje, temeljem Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, ostvaruju pravo prvenstva, da se prijave ukoliko su zainteresirane za zakup poslovnog prostora po najvišoj izlicitiranoj (postignutoj) zakupnini.

Ako u postupku licitacije sudjeluje više osoba koje, temeljem Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, ostvaruju pravo prednosti, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način određen tim Zakonom. Ako se ni na taj način ne može utvrditi red prvenstva, navedene osobe između sebe nastavljaju licitaciju.

Ako se, nakon poziva Povjerenstva, ne javi osoba koja ostvaruje pravo prvenstva temeljem Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, Povjerenstvo proglašava natjecatelja koji je ponudio najvišu zakupninu po metru četvornom budućim zakupnikom poslovnog prostora.

Ako se tijekom licitacije narušava red, Povjerenstvo može donijeti odluku o isključenju osobe koja narušava red iz daljnjeg postupka licitacije.

Postupak licitacije može se službeno snimati od strane Galerije umjetnina audio i/ili vizualnom opremom.

O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik.

Zapisnik o provođenju postupka licitacije potpisuju članovi Povjerenstva i prisutni natjecatelji koji su zadovoljili uvjete iz objavljenog Javnog natječaja. Ukoliko natjecatelj koji je pristupio licitaciji napusti postupak provođenja licitacije ili odbije potpisati zapisnik, Povjerenstvo će to utvrditi službenom bilješkom u zapisniku.

Zapisnik o provedenoj licitaciji objavljuje se na web stranici Galerije umjetnina www.galum.hr.

XI. ODUSTANAK NAJPOVOLJNIJEG NATJECATELJA

Ako najpovoljniji natjecatelj odustane ili se smatra da je odustao od ponude ili sklapanja ugovora o zakupu, sklapanje ugovora o zakupu ponudit će se prvom sljedećem natjecatelju koji je sljedeći ponudio najvišu zakupninu po metru četvornom, uz rok od pet dana od dana primitka pisanog poziva za očitovanje o prihvatu ponude za sklapanje ugovora o zakupu, i to po najvišoj izlicitiranoj (postignutoj) zakupnini.

Ako najpovoljniji natjecatelj odustane ili se smatra da je odustao od ponude ili sklapanja ugovora o zakupu, neće se pozvati sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja ili bilo kojeg od sljedećih natjecatelja, ukoliko je njegov osnivač, zakonski zastupnik i/ili ovlaštena osoba ujedno i osnivač, zakonski zastupnik i/ili ovlaštena osoba natjecatelja koji je prethodno odustao ili se smatra da je odustao.

Poziv natjecatelju iz ove točke Javnog natječaja uputit će se prioritarno elektroničkim putem, na adresu e-pošte navedenu u prijavi, a iznimno preporučenom poštom. U slučaju upućivanja poziva elektroničkom poštom na adresu navedenu u prijavi, kao dan primitka smatra se dan upućivanja elektroničke pošte. Podnošenjem prijave na Javni natječaj, natjecatelj daje izričitu suglasnost za takav način dostave.

XII. OSIGURANJE PLAĆANJA UGOVORNIH OBVEZA

Radi osiguranja plaćanja ugovornih obveza najpovoljniji natjecatelj je, prije sklapanja ugovora o zakupu, dužan:

- uplatiti razliku od uplaćene jamčevine do visine pet izlicitiranih (postignutih) zakupnina koji ostaje Galeriji umjetnina kao garantni polog do isteka ugovora o zakupu ili
- dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini jednogodišnje zakupnine izdanu u korist Galerije umjetnina, plativu na „prvi poziv“ i „bez prigovora“, s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu, uz dodatni respiro rok od tri mjeseca.

Iznimno, najpovoljnijem natjecatelju može se, na njegov pisani zahtjev, odobriti da bankarsku garanciju dostavi u roku od 15 dana od dana potvrde (solemnizacije) ugovora o zakupu po javnom bilježniku. Primopredaja poslovnog prostora izvršit će se nakon dostave sredstva osiguranja plaćanja. Ako zakupnik sredstvo osiguranja plaćanja ne dostavi u ostavljenom roku, Galerija umjetnina će otkazati ugovor o zakupu.

Najpovoljniji natjecatelj može dostaviti bankarsku garanciju koja vrijedi godinu dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijem natjecatelju, uz dodatni respiro rok od 3 mjeseca, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Ako najpovoljniji natjecatelj dostavi bankarsku garanciju, Galerija umjetnina će mu vratiti uplaćenu jamčevinu.

XIII. ROKOVI ZA POTPIS UGOVORA I PREDAJU PROSTORA

Najpovoljniji natjecatelj dužan je, u roku od 15 dana od dana primitka pisanog poziva Galerije umjetnina, uplatiti razliku na ime garantnog pologa ili, u istom roku, dostaviti bankarsku garanciju. Također je dužan, u roku od 8 dana od dana primitka pisanog poziva Galerije umjetnina, pristupiti potvrđivanju (solemnizaciji) ugovora o zakupu po javnom bilježniku. U protivnom, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Uplaćena jamčevina neće se vratiti ni najpovoljnijem natjecatelju kojem je odobrena naknadna dostava bankarske garancije ako bankarsku garanciju ne dostavi u ostavljenom roku od 15 dana od dana potvrde (solemnizacije) ugovora o zakupu po javnom bilježniku.

U navedenim slučajevima, sklapanje ugovora o zakupu ponudit će se prvom sljedećem natjecatelju koji je ponudio najvišu zakupninu po metru četvornom, uz rok od pet dana od dana primitka pisanog poziva za očitovanje o prihvatu ponude za sklapanje ugovora o zakupu. Ako se taj natjecatelj u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatu ponude za sklapanje ugovora o zakupu, smatrat će se da istu ne prihvaća te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Poziv natjecatelju iz ove točke Javnog natječaja uputit će se prioritarno elektroničkim putem, na adresu e-pošte navedenu u prijavi, a iznimno preporučenom poštom. U slučaju upućivanja poziva elektroničkom poštom na adresu navedenu u prijavi, kao dan primitka smatra se dan upućivanja elektroničke pošte. Podnošenjem prijave na Javni natječaj, natjecatelj daje izričitu suglasnost za takav način dostave.

Rokovi iz ove točke Javnog natječaja mogu se produžiti samo iznimno, zbog opravdanog razloga.

XIV. STANJE I ODRŽAVANJE POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju.

Potpisom ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je Poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će Poslovni prostor urediti, ukoliko je potrebno, o vlastitom trošku, kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Potpisom ugovora o zakupu, zakupnik se odriče prava potraživati od Galerije umjetnina troškove investicijskog i tekućeg održavanja Poslovnog prostora te naknade za uložena sredstva u Poslovni prostor s bilo koje osnove.

Zakupnik ne smije, bez izričite pisane suglasnosti Galerije umjetnina, činiti preinake Poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled Poslovnog prostora. Ako zakupnik, bez suglasnosti zakupodavca odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

Nakon prestanka zakupnog odnosa, neovisno o tome na koji način zakupni odnos prestane, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u ispravnom i održanom stanju kako je isti zaprimljen i naveden u zapisniku o primopredaji prostora stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem prostora.

Zakupnik u svakom slučaju prestanka zakupnog odnosa ima pravo odnijeti samo uređaje i opremu koje je unio u predmetni poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti (inventar) i to samo ako se time ne oštećuje predmetni poslovni prostor.

XV. TRAJANJE I UVJETI UGOVORA O ZAKUPU

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme od 5 godina. Ugovor se smatra sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove potvrde (solemnizacije) od strane javnog bilježnika. Svi troškovi potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu padaju na teret zakupnika.

Zakupnik je dužan plaćati zakupninu sukladno ugovoru o zakupu.

Radi obavljanja radova potrebnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti, zakupnik se prvi mjesec od dana primopredaje poslovnog prostora oslobađa od plaćanja ugovorene zakupnine, osim ako se već ne nalazi u posjedu poslovnog prostora.

Zakupnik je, osim mjesečne zakupnine, dužan plaćati sve troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora, uključujući, ali ne ograničavajući se na troškove električne energije, vode, komunalne naknade, vodne naknade, spomeničke rente i ostale troškove, sukladno računima davatelja usluga, kao i sve troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora tj. troškove redovitog održavanja Poslovnog prostora.

XVI. OBVEZE I ODGOVORNOSTI ZAKUPNIKA

Zakupnik je dužan, u roku od 3 mjeseca od dana primopredaje poslovnog prostora, staviti prostor u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti. U protivnom, Galerija umjetnina će otkazati ugovor o zakupu.

Zakupnik može poslovni prostor koristiti isključivo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu te isključivo za obavljanje ugovorene djelatnosti. Isključena je mogućnost i zakupniku je zabranjeno obavljanje bilo koje druge djelatnosti osim ugostiteljske, a posebno je istome zabranjeno u predmetnome prostoru postavljati i držati bilo kakve aparate za igre na sreću (poker aparate i slično) te pružanje i obavljanje bilo kakvih kladioničarskih usluga. Zakupnik ni u kojem slučaju ne smije predmetni poslovni prostor dati u podzakup niti na istome prostoru osnivati bilo kakav oblik zajedničkog zakupa (poslovno-tehničke suradnje i sl.)

Zakupniku je posebno zabranjeno organiziranje „pub crawl“ tura u Poslovnom prostoru, kao i omogućavanje korištenja Poslovnog prostora trećim osobama za te svrhe.

Zakupnik se obvezuje da će u predmetnom poslovnom prostoru obavljati ugovorenu djelatnost u punom obujmu u tijeku cijele kalendarske godine bez prestanka, a nikako samo sezonski ili uz bilo kakve prekide u radu

Zakupnik je dužan prilikom obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru u cijelosti se pridržavati važećih pozitivnih zakonskih i podzakonskih propisa, uključujući i pridržavanje i poštivanje važećih odluka Grada Splita kojima se regulira komunalni red u Gradu Splitu.

Zakupnik se obvezuje da u predmetnom poslovnom prostoru, a u sklopu obavljanja svoje ugostiteljske djelatnosti neće samostalno obavljati iste ili slične djelatnosti koje pruža i obavlja Zakupodavac. Također, zakupnik se obvezuje da će surađivati sa zakupodavcem te da će zajedno uz suradnju s zakupodavcem te uz prethodni dogovor među ugovornim stranama u predmetnom poslovnom prostoru organizirati i provoditi razne kulturne i obrazovne programe, a zakupodavac pritom jamči da održavanjem navedenih programa neće ometati rad zakupnika.

Zakupnik potpisom ugovora o zakupu potvrđuje svjesnost da će ugostiteljsku uslugu obavljati u prestižnoj kulturnoj instituciji na području vizualne umjetnosti te se obvezuje da će svi segmenti poslovanja (izgled i uređenje prostora, dizajn i vizualni identitet, uniforma i ophođenje zaposlenika, ponuda, zvučna kulisa i slično) biti usklađeni s mišljenjem zakupodavca.

Galerija umjetnina nije odgovorna za ishođenje uvjerenja o ispunjavanju minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje ugovorene djelatnosti, kao ni za pribavljanje drugih uvjerenja, dozvola ili dokumentacije potrebne za njihovo ishođenje. Pribavljanje navedenih akata isključiva je obveza zakupnika.

XVII. ZABRANA PODZAKUPA

Zakupniku nije dopušteno dati Poslovni prostor ili njegov dio u podzakup niti ga, na temelju bilo koje pravne osnove, ustupiti trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje. Također, zakupnik ne smije na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje Poslovnog prostora na način koji bi sadržajno odgovarao podzakupu.

U slučaju da zakupnik Poslovni prostor ili njegov dio da u podzakup ili ga, na temelju bilo koje pravne osnove, ustupi trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje, ugovor o zakupu smatrat će se raskinutim po sili zakona na dan kada je utvrđeno da su nastupile navedene okolnosti, sve sukladno članku 19. stavku 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24).

XVIII. KONTAKT

Informacije o Javnom natječaju zainteresirani mogu dobiti radnim danom od 8.00 do 14.00 sati putem telefona 021/350-115 ili putem e-mail adrese: galerija-umjetnina@galum.hr.

Natječaj je objavljen dana 6. kolovoza 2026.