

Turistička zajednica Grada Crikvenice

Trg Stjepana Radića 1c
51260 Crikvenica | Croatia



**Javni poziv investitorima/najmoprincipima za iskazivanje interesa za izgradnju
ugostiteljskog objekta za pripremu hrane i pića lokalnog karaktera i više
kategorije usluge, odnosno financiranje izgradnje potrebne suprastrukture,
instaliranje potrebne ugostiteljske opreme te
upravljanje i održavanje predmetnog ugostiteljskog objekta**

17.11.2025.

1. POSTOJEĆE STANJE - POZADINA

Turistička zajednica Grada Crikvenice ima namjeru dati u najam poslovni prostor ugostiteljske namjene (restoran) na području mjesta Jadranovo, a koji se nalazi na katastarskoj čestici 469/28, katastarska općina Jadranovo (Grabrova) površine 323 m², na način da će izraditi i objaviti javni poziv temeljem kojeg je potencijalni najmoprimac obavezan izgraditi ugostiteljski objekt za pripremu hrane i pića lokalnog karaktera i više kategorije usluge, odnosno financirati izgradnju potrebne suprastrukture, instalirati potrebnu ugostiteljsku opremu te upravljati i održavati predmetni restoran/objekt.

Jadranovo je smješteno na sjevernom dijelu Jadranskoga mora, svega 8 km od središta Crikvenice i 26 km od Rijeke. Pripada drugoj vodećoj turističkoj regiji Hrvatske (nakon Istre), Kvarneru, koja bilježi stoljetnu turističku tradiciju. Smješteno na sunčanoj sjevernojadranskoj obali, Jadranovo je prepoznatljivo po svojim brojnim plažama, uvalama te čistom moru, a svojevrsni prirodni fenomen je i ljekovito blato u uvali Lokvišće. Ovo malo turističko mjesto poznato je i kao vikendaško odredište mnogih Zagrepčana i kontinentalaca.

Jadranovo danas ima 1.148 stanovnika i administrativno pripada Gradu Crikvenici. Turizam je glavna privredna grana Jadranova. Iako Jadranovo ne raspolaže s hotelskim kapacitetima zahvaljujući privatnom smještaju, u uređenim sobama i apartmanima, može boraviti i do tri tisuće gostiju. Ljeti se organiziraju zabavni događaji poput tradicijskih ribarskih zabava.

Slika 1. Jadranovo



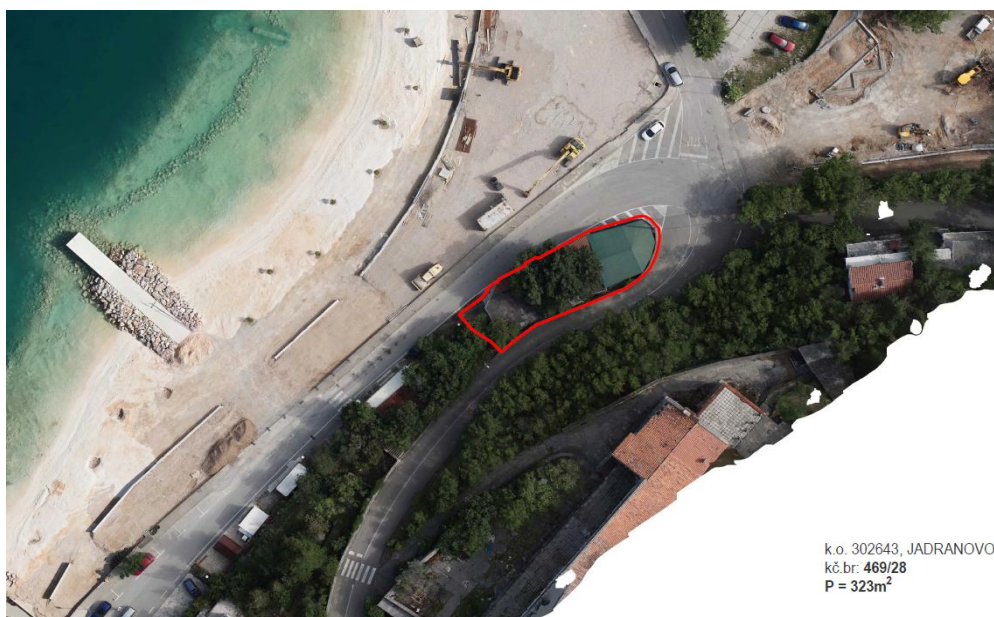
Izvor: Arhiva TZG Crikvenice

Predmetni prostor koji je predmet ovog poziva prikazan je slikama 2, 3, 4 i 5. Potrebno je napomenuti da na tom prostoru postoji direktni spoj na cestovnu prometnicu, priključak na vodovod i električnu struju.

2. PREDMET OVOG POZIVA NA ISKAZ INTERESA

Turistička zajednica Grada Crikvenice ovim pozivom poziva zainteresirane subjekte na **iskaz interesa** za predaju ponuda za najam točnije za izgradnju/rekonstrukciju ugostiteljskog objekta za pripremu hrane i pića lokalnog karaktera i više kategorije usluge na čestici 469/28 koji podrazumijeva financiranje, izgradnju, upravljanje, vođenje i održavanje.

Slika 2. Pozicija ugostiteljskog objekta u prostoru



Izvor: IDEJNA STUDIJA / Restoran Jadranovo, NFO, Crikvenica, 2025.

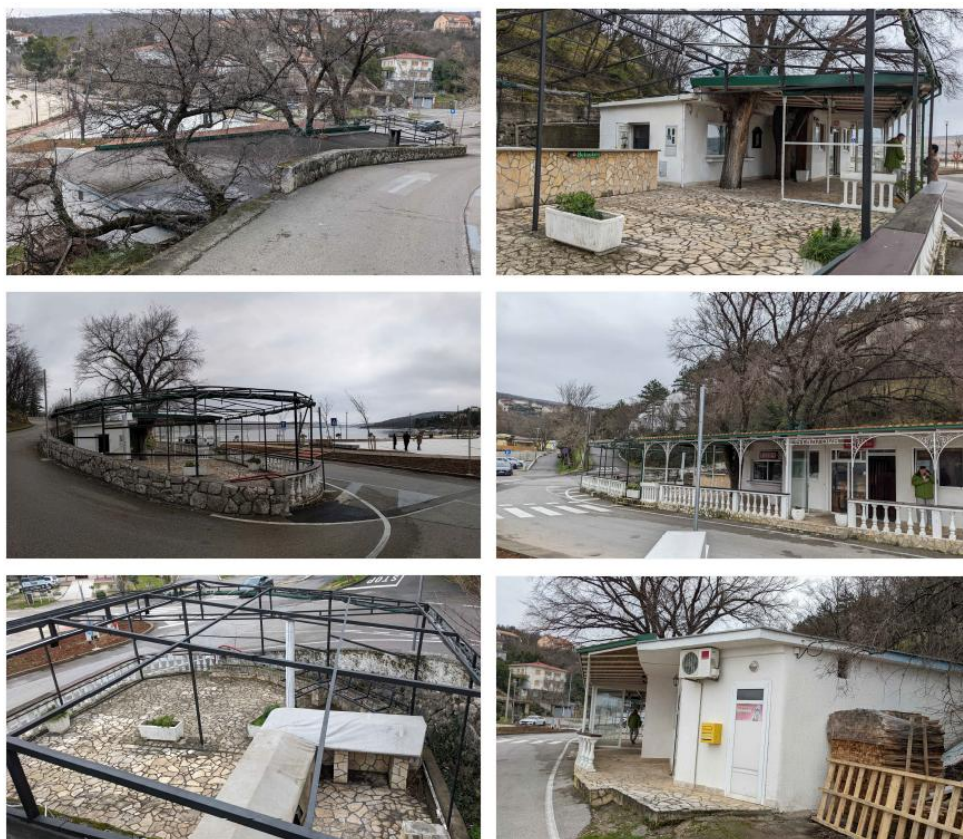
Prostor ima donekle primjerenu infrastrukturu, prilagođenu obavljanju ugostiteljskih djelatnosti, ali cjelokupna suprastruktura ne zadovoljava i neprimjerena je za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. To je posebno važno zbog značajne usmjerenosti Grada Crikvenice na podizanje kvalitete ugostiteljskih i turističkih djelatnosti.

Slika 3. Geodetska situacija stvarnog stanja



Izvor: IDEJNA STUDIJA / Restoran Jadranovo, NFO, Crikvenica, 2025.

Slika 4. Vanjski prostor ugostiteljskog objekta



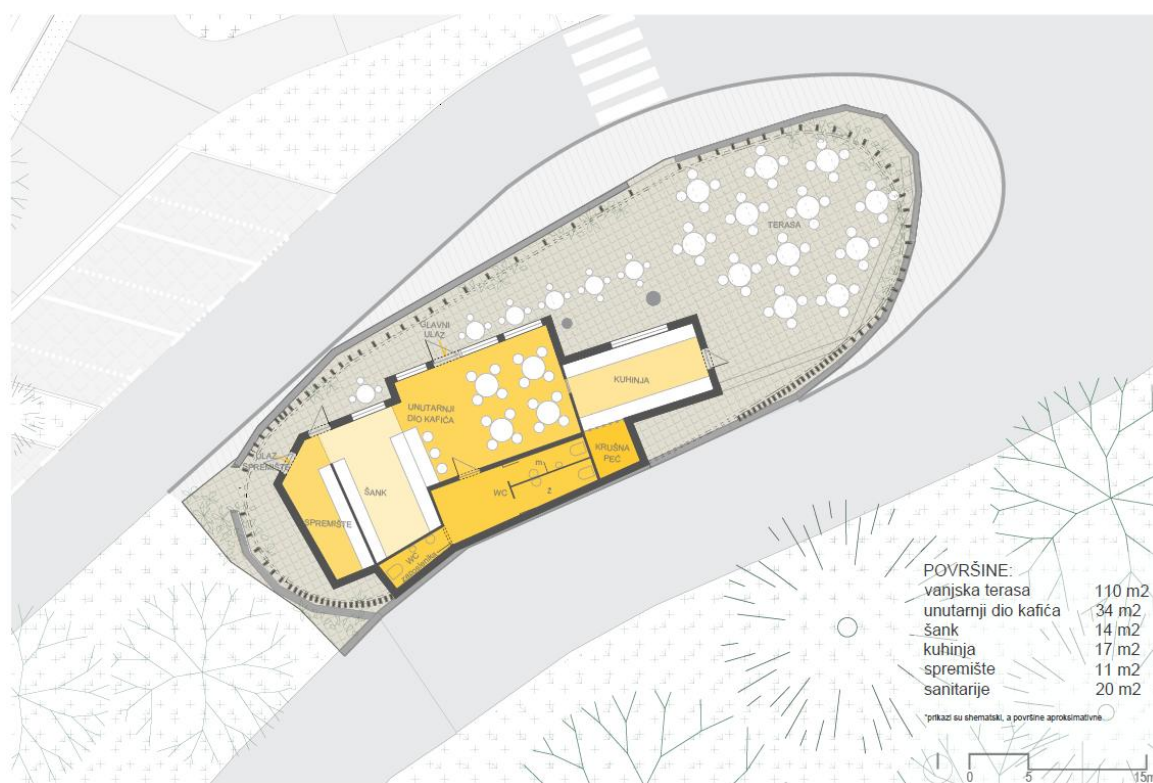
Izvor: IDEJNA STUDIJA / Restoran Jadranovo, NFO, Crikvenica, 2025.

Slika 5a. Unutarnji prostor ugostiteljskog objekta



Izvor: IDEJNA STUDIJA / Restoran Jadranovo, NFO, Crikvenica, 2025.

Slika 5b. Unutarnji prostor ugostiteljskog objekta – tlocrt prizemlja



Izvor: IDEJNA STUDIJA / Restoran Jadranovo, NFO, Crikvenica, 2025.

3. PROJEKT IZGRADNJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PRIPREMU HRANE I PIĆA LOKALNOG KARAKTERA I VIŠE KATEGORIJE USLUGE - IDEJNA STUDIJA/RESTORAN JADRANOVO

Pozivaju se zainteresirane osobe/tvrtke na iskaz interesa za dostavljanje ponude za najam točnije za izgradnju/rekonstrukciju ugostiteljskog objekta za pripremu hrane i pića lokalnog karaktera i više kategorije usluge na čestici 469/28, a koji podrazumijeva financiranje, izgradnju, upravljanje, vođenje i održavanje (u daljnjem tekstu restoran).

Do sada je izrađena/dobivena sljedeća dokumentacija:

- 1) Idejna studija sa dvije varijante koju je za Turističku zajednicu Grada Crikvenice izradio (po modelu – Izgradnja/Upravljanje) arhitektonski ured NFO iz Zagreba (detaljnije predstavljena u nastavku);
- 2) Lokacijska dozvola.

4. IDEJNA STUDIJA KOJU JE IZRADIO ARHITEKTONSKI URED NFO VARIJANTA 1. – RESTORAN U PRIZEMLJU

Planirani restoran se planira izvesti kao prizemni objekt (slika 6) sa ukupnom površinom od 323 m² pri čemu na terasu bi otpalo 110 m². Unutarnji dio sastojao bi se od (slika 7):¹

- unutarnjeg kafića 34 m²;
- šank 14 m²;
- kuhinje 17 m²;
- spremišta 11 m²;
- sanitarija 20 m².

Predviđeno je prekrivanje postojećeg objekta novom krovnom konstrukcijom koja se rastvara u obliku pergote. Limena maska i drvene letvice objedinjavaju cijeli volumen te formiraju zaobljeni oblik koji omogućava iskorištenost cijele površine parcele. Pergota stvara mogućnost korištenja objekta tokom cijele godine - pruža sjenu i hladovinu ljeti te omogućuje zatvaranje staklom zimi. Drvene letvice stvaraju prozračno pročelje objekta te ujedno štite od obližnjeg cestovnog prometa. Predlažu se dvije nove tlocrtne dispozicije postojećeg objekta s opcijom rastvaranja kuhinje uz mogućnost izdavanje hrane te rastvaranje vanjskim šankom (slika 7).

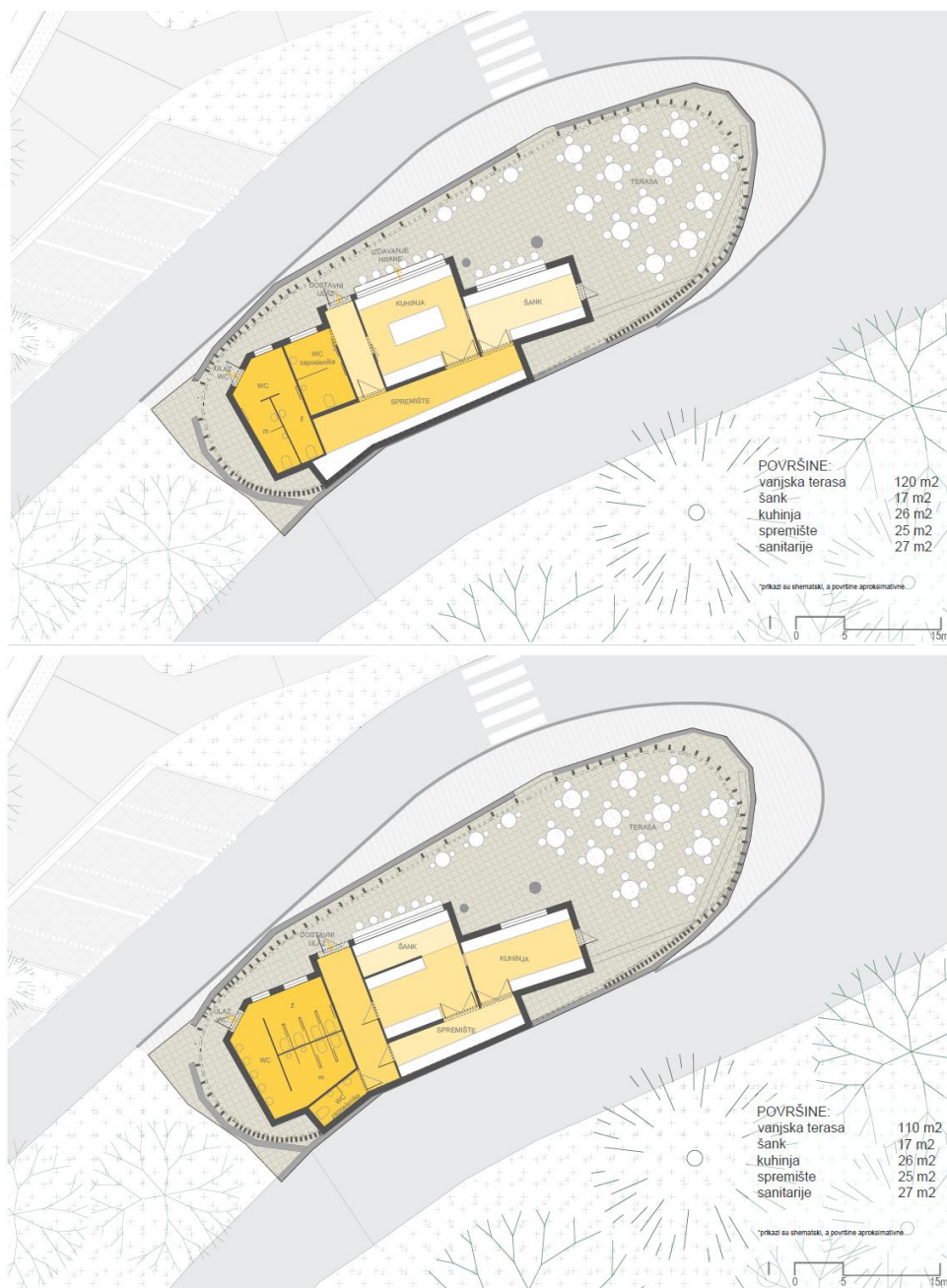
Slika 6. 3 D model Varijante 1.



Izvor: IDEJNA STUDIJA / Restoran Jadranovo, NFO, Crikvenica, 2025.

¹ Prikazi su shematski, a površine aproksimativne

Slika 7. 3 D model Varijante 1 sa dvije različite dispozicije



Izvor: IDEJNA STUDIJA / Restoran Jadranovo, NFO, Crikvenica, 2025.

Ponuditelji će biti u mogućnosti predložiti racionalizaciju ovog projekta kao i faziranje njene izgradnje. Detaljniji nacrti ove idejne Studije mogu se vidjeti na internet stranici <https://www.rivieracrikvenica.com/croatia/natjecaji-javni-pozivi>

Investitor koji se odluči za ovu varijantu morat će uz idejno rješenje dostaviti i procjenu investicije (u cijenu nisu uključene instalacije) sljedeće strukture:

- 1) Izgradnja infrastrukture: _____ EUR-a
- 2) Izgradnja suprastrukture (visoki Roh-Bau): _____ EUR-a
- 3) Uređenje vanjskih površina (hortikultura): _____ EUR-a
- 4) Oprema: _____ EUR-a.

5. IDEJNA STUDIJA KOJU JE IZRADIO ARHITEKTONSKI URED NFO

VARIJANTA 2. – RESTORAN U PRIZEMLJU S PROHODNOM KROVNOM KONSTRUKCIJOM

Postojeći objekt prekriva se novom prohodnom krovnom konstrukcijom "Z" forme koja se rastvara u obliku pergote. Pergota stvara mogućnost korištenja objekta tokom cijele godine - pruža sjenu i hladovinu ljeti te omogućuje zatvaranje staklom zimi. Prohodan krov proširuje površinu vanjske terase i mogućnost ugostiteljskog smještaja gostiju (slika 8). Prohodnost je moguća ovisno o stanju postojećeg objekta. Poligonalni volumen objedinjen je limenom maskom koja je ujedno i ograda krovne terase. Ogradu cijelog volumena čine masivne, ozelenjene žardinjere koje štite od cestovnog prometa dok zelenilo štiti od buke te stvara ugodnu mikroklimu. Predlažu se dvije nove tlocrtne dispozicije postojećeg objekta s opcijom rastvaranja kuhinje uz mogućnost izdavanja hrane te rastvaranje vanjskim šankom.

Slika 8. 3 D model Varijante 2.



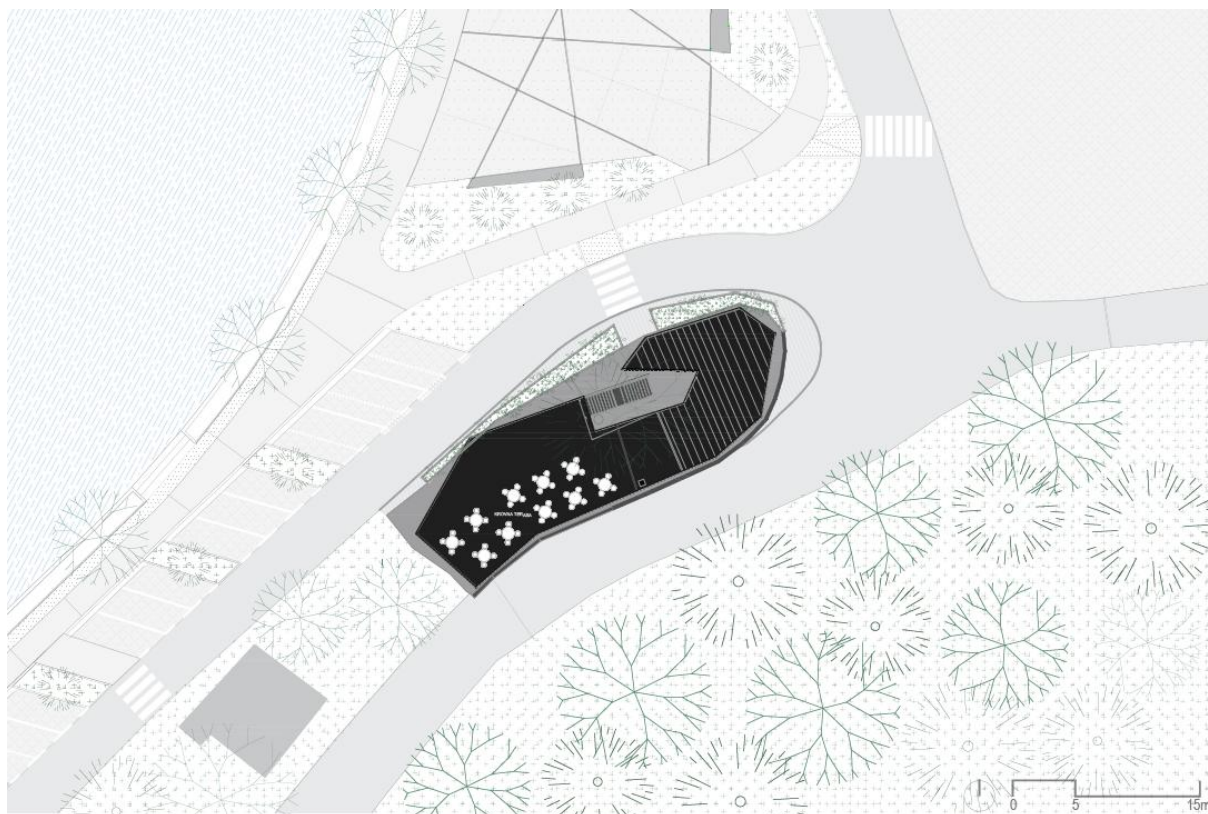
Izvor: IDEJNA STUDIJA / Restoran Jadranovo, NFO, Crikvenica, 2025.

Potrebno je napomenuti da je i u ovoj varijanti planirano da prizemlje ostaje isto kao i u *Varijanti 1* s dvije različite dispozicije vezane uz razmještaj pojedinih funkcija unutar ugostiteljskog objekta.

U Varijantama 1 i 2 predviđeno je da se koristi pergota jer ona stvara mogućnost korištenja objekta tokom cijele godine, pruža sjenu i hladovinu ljeti te omogućuje zatvaranje staklom zimi. Ujedno je planirano da je krov izrađen od limenog prstena jer se na taj način

objedinjava volumen te isto služi kao ograda krovne terase dok upotrebom drvenih letvica se stvara prozračno pročelje objekta te se istoga štiti od obližnjeg cestovnog prometa. Što se tiče vanjskog uređenja odnosno hortikulture planirano je korištenje masivnih, ozelenjenih žardinjera koje ujedno čine ogradu i zaštitu od cestovnog prometa dok zelenilo štiti od buke te stvara ugodnu mikroklimu.

Slika 9. Situacija s tlocrtom krova



Izvor: IDEJNA STUDIJA / Restoran Jadranovo, NFO, Crikvenica, 2025.

Ponuditelji će biti u mogućnosti predložiti racionalizaciju ovog projekta kao i faziranje njene izgradnje. Detaljniji nacrti ove idejne Studije mogu se vidjeti na internet stranici <https://www.rivieracrikvenica.com/croatia/natjecaji-javni-pozivi>

Investitor koji se odluči za ovu varijantu morati će uz idejno rješenje dostaviti i procjenu investicije (u cijenu nisu uključene instalacije) sljedeće strukture:

- 1) Izgradnja infrastrukture: _____ EUR-a
- 2) Izgradnja suprastrukture (visoki Roh-Bau): _____ EUR-a
- 3) Uređenje vanjskih površina (hortikultura): _____ EUR-a
- 4) Oprema: _____ EUR-a.

6. VARIJANTA 3. PREMA VLASTITOM PROJEKTU

Prema važećim aktima prostornog uređenja vezanih uz gradnju i uređenje prostora investitor je dužan ponuditi idejno rješenje planiranog ugostiteljskog prostora koji za cilj ima urbanu preobrazbu postojećeg objekta ili izgradnju i uređenje neuređenog dijela istog, isto se mora odvijati u skladu s uvjetima UPU-a za predmetni prostor kao i dobivene lokacijske dozvole. Minimalni funkcionalni i prostorni zahtjevi za rekonstrukciju ili izgradnju predmetnog ugostiteljskog objekta koji će investitor projektirati i izgraditi bit će opisani u ponudbenoj dokumentaciji.

Projektiranje i izgradnja ugostiteljskog objekta mora biti predviđena u skladu s:

- Prostornim planom PGŽ-e;
- Prostornim planom uređenja Grada Crikvenice;
- Urbanističkim planom uređenja naselja Jadranovo;
- Lokacijskom dozvolom klasa: UP/I0-350-05/95-05/01 te Ur. Broj: 2170-04/01-95-2/VŠ od 18.04.1995.;
- te smjernicama iz poglavlja 8. GLAVNI PARAMETRI BUDUĆEG RESTORANA.

Investitor koji se odluči za ovu varijantu morati će uz idejno rješenje dostaviti i procjenu investicije (u cijenu nisu uključene instalacije) sljedeće strukture:

- 1) Izgradnja infrastrukture: _____ EUR-a
- 2) Izgradnja suprastrukture (visoki Roh-Bau²): _____ EUR-a
- 3) Uređenje vanjskih površina (hortikultura): _____ EUR-a
- 4) Oprema: _____ EUR-a

Ponudbenom dokumentacijom će se također utvrditi uvjeti pod kojima će se moći izvršiti faziranje građevinskih radova. Turistička zajednica Grada Crikvenice kao i Grad Crikvenica pružiti će podršku investitoru u ishođenju potrebnih lokacijskih i građevinskih dozvola prema hrvatskim zakonima.

² Roh-Bau za potrebe ovog poziva odnosi se na fazu gdje je objekt djelomično izgrađen, bez završnih radova. U ovom slučaju podrazumijeva se izgradnja osnovne konstrukcije zgrade uključujući temelje, zidove te krovnu strukturu.

7. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Predmetno područje je sukladno:

- a) Prostornom planu PGŽ-e, karta 1 nalazi unutar naselja > 25 ha;
- b) Prostornom planu uređenja Grada Crikvenice, karta 4.1 nalazi u cijelosti unutar izgrađenoga dijela građevinskog područja naselja Jadranovo (NA 2), prostorna cjelina Jadranovo centar (NA 2₁);
- c) Urbanističkom planu uređenja Jadranovo centar nalazi unutar površine „poslovna namjena“ (K1), a manjim dijelom unutar površine „ulična mreža, pješačke i ostale javne prometne površine“.

Zemljište se nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Urbanistički plan uređenja Jadranovo centar („Službene novine PGŽ“, broj 18/08 i „Službene novine Grada Crikvenice“ broj 10/15);
- Prostorni plan uređenja Grada Crikvenice (Službene novine PGŽ broj 25/07, 18/08-ispravak, 49/11, 2/12, 17/14, 39/14 i Službene novine Grada Crikvenice broj 21/16, 23/16, 70/19, 163/23, 184/23, 186/23, 210/24, 214/24);
- Prostorni plan PGŽ (Službene novine PGŽ broj 32/13, 7/17, 41/18, 4/19, 18/22, 40/22, 35/23).

Slika 10. Katastarska čestica 469/28, katastarska općina Jadranovo



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

Detaljnije informacije u svezi posebnog režima, obveze donošenja urbanističkog plana uređenja, popisa prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku može se naći u [Lokacijskoj informaciji](#) koja je sastavni dio ovog Poziva ili u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša – ispostava Crikvenica PGŽ-e na adresi Kralja Tomislava 85A, Crikvenica.

8. GLAVNI PARAMETRI BUDUĆEG RESTORANA

Informativno, glavni parametri budućeg restorana, odnosno ugostiteljskog objekta za pripremu hrane i pića lokalnog karaktera i više kategorije biti će sljedeći:

A. Obuhvat područja investicije. Područje restorana nalazi se u naselju Jadranovo, katastarska čestica 469/28 površine 323 m², s izravnim pristupom električnim i vodnim instalacijama.

B. Obveze investitora. Obveze investitora će se sastojati od:

- a) financiranja, projektiranja i izgradnje restorana, a u suradnji s TZG Crikvenice i dobivanja potrebnih odobrenja i dozvola;
- b) cjelogodišnjeg rada restorana;
- c) baziranje ugostiteljskog objekta za pripremu hrane i pića lokalnog karaktera i više kategorije mora biti na konceptu ponude kvalitetnih sastojaka, precizne pripreme i posvećenosti detaljima. Svako jelo bi trebalo biti osmišljeno tako da ponudi ne samo dobar okus, već i estetski dojam.

C. Ulaganja od strane investitora. Troškove izgradnje restorana snosit će investitor odnosno najmoprimac.

D. Trajanje. Najam će biti dugoročni: rok od 30 godina.

E. Naknade: Naknada za najam ovog prostora **sastoje se od stalnog (plaća se prema ukupnoj površini koja se dodjeljuje u najam) i promjenjivog dijela (postotak od prihoda ostvarenog na prostoru restorana).** Stalni dio naknade biti će postavljen tako da ne optereti budućeg investitora već da kroz varijabilni dio koji ovisi u uspješnosti poslovanja investitora optereti onda kada je i njegov opseg djelatnosti viši.

F. Uvjeti prema kojima će se određivati stalne i promjenjive naknade i/ili koje će ponuditelji predlagati u svojim ponudama bit će utvrđeni u ponudbenoj dokumentaciji za dodjelu najma.

G. Početak otvaranja restorana predviđa se u ožujku 2027. godine, točnije za Uskrs 2027. godine.

9. SADRŽAJ ISKAZA INTERESA

Iskaz interesa mora sadržavati:

- Pismo iskaza interesa. U ovom će se pismu investitor izjasniti da li se interes iskazuje za dostavu ponude za varijantu 1 ili 2 (postojeći projekt) ili varijantu 3 (svoj projekt), ili kombinaciju varijanti;
- Idejno rješenje (samo za varijantu 3) i procjenu troškova investicije (za sve varijante) i to:
 - Izgradnja infrastrukture: _____ EUR-a
 - Izgradnja suprastrukture (visoki Roh-Bau): _____ EUR-a
 - Uređenje vanjskih površina (hortikultura): _____ EUR-a
 - Oprema: _____ EUR-a.
- Pravni status/podaci o registraciji;
- Ovlaštenje potpisnika pisma Iskaza interesa;
- Profil investitora i/ili za svaku tvrtku iz konzorcija podaci o:
 - aktivnostima/- djelatnostima;
 - organizacijskoj i stručnoj osposobljenosti po kategorijama;
 - prihodima u zadnje tri godine, izraženi u eurima;
 - zadnji raspoloživi nekonsolidirani i, gdje su raspoloživi, konsolidirani financijski izvještaji;
 - referencama tvrtke iz proteklih 5 godina u djelatnostima relevantnim za ovaj projekt;
 - izjavu da nije u procesu likvidacije niti insolventna, niti da se nad njom provode postupci prisilne administracije, stečaja ili drugi slični postupci niti bilo koji drugi postupci koji upućuju na insolventnost ili prekid poslovnih aktivnosti.

10. UPUTE TVRTKAMA ZAINTERESIRANIM ZA PRETKVALIFIKACIJU

Investitori koji žele biti pozvani na podnošenje ponude za najam prema 1, 2 ili 3 varijanti ili više varijanti, pozivaju se:

1) da prvo potvrde zanimanje za poziv na posjet lokaciji projekta, najkasnije tri tjedna nakon objave ovog Poziva na iskaz interesa na internet stranicama TZG Crikvenice <https://www.rivieracrikvenica.com/croatia/natjecaji-javni-pozivi> i to na sljedeću adresu: info@tzg-crikvenice.hr

2) zainteresirani investitori nemaju pravo na naknadu bilo kakvih troškova u svezi s izradom i podnošenjem pisma s iskazom interesa.

3) na podnošenje Iskaza interesa na sljedeću adresu:

Turistička zajednica Grada Crikvenice

Trg Stjepana Radića 1c

51260 Crikvenica | Croatia

Na pažnju direktorice

Marijane Biondić

Prijave se šalju preporučenom poštom ili dostavljaju osobno najkasnije do 7. siječnja 2026.godine (do 12:00 po lokalnom vremenu u slučaju osobne dostave).

Potvrda s datumom i potpisom od strane zaposlenika koji će primiti Iskaz interesa, smatrat će se dokazom da je Iskaz interesa dostavljen.

Predviđeno je da će tvrtke koje iskažu interes, ali i ostale tvrtke, biti pozvane na podnošenje svojih ponuda, u skladu s zakonskom procedurom, tijekom siječnja 2026. kako bi izgradnja restorana-koktel bara, bila dovršena i objekt u funkciji do Uskrsa 2027. godine.