

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18), Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora od 29. studenoga 2019. godine (klasa: 372-01/19-01/186, ur. broj: 536-02/01-19-02), Pravilnika o davanju u zakup poslovnog prostora OIV TOWERS COM-a, Odluke o raspisivanju javnog poziva za podnošenje ponuda za zakup poslovnog prostora (posl. broj: PP-007/23) od 27. veljače 2022. godine Uprava društva OIV TOWERS COM d.o.o. raspisuje

## JAVNI POZIV

### ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

#### I

Predmet zakupa sastoji se od:

1. objekta za smještaj, Sljemenska cesta 6, 10000 Zagreb, neto podne površine 378 m<sup>2</sup>, a koji se vodi u katastarskoj općini Gračani k.č. broj 3805/2,
2. natkrivene terase ispod tornja površine 220 m<sup>2</sup>, a koje se vodi u katastarskoj općini Gračani, k.č. 3805/3
3. nenatkrivene terasa sjeveroistočno od tornja površine 132 m<sup>2</sup>, a koje se vodi u katastarskoj općini Gračani, k.č. 3805/3
4. nenatkrivene terase jugozapadno od tornja površine 92 m<sup>2</sup>, a koje se vodi u katastarskoj općini Gračani, k.č. 3805/3.

Predmet zakupa nalaze se u Parku prirode Medvednica.

Objekt za smještaj je zidana armiranobetonska građevina s jednostrešnim krovom s limenim pokrovom. Sastoji se od garaže, spremišta, garsonijere i 2-sobnog stana u prizemlju te 2 garsonijere, 5 dvokrevetnih soba, 4 sanitarna čvora, kuhinje i dnevnog boravka na I. katu. U objektu postoje sve instalacije osim plina. Ukupna neto podna površina objekta je 378 m<sup>2</sup>.

Moguća je prenamjena objekta za smještaj u skladu s dopuštenim djelatnostima u Parku prirode Medvednica.

#### II

Predmet zakupa iz članka I ovog javnog poziva daje se u zakup uz ove **opće uvjete**:

1. Za predmet javnog poziva iz članka I određuje se početni iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 4.038,95 EUR (slovima: četiritisjećetrdesetiosameura i devedesetpet eurocenti).
2. Na ugovoreni iznos zakupnine Zakupodavac zaračunava PDV sukladno važećim zakonima i zakonskim propisima.
3. Vrijeme trajanja zakupnog odnosa određuje se u trajanju od 15 (petnaest) godina.
4. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se s ponuditeljem koji iz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi najviši iznos zakupnine.
5. Predmet zakupa uzima se u zakup u viđenom stanju i ne može se davati u podzakup.
6. Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za vrijeme uređenja objekta, do početka obavljanja djelatnosti, a najduže 3 (tri) mjeseca od dana sklapanja ugovora. Rok za početak obavljanja djelatnosti može se produžiti za dodatna 2 (dva) mjeseca u kojima je Zakupnik u obvezi plaćati

- 50% (pedeset posto) ugovorenog iznosa zakupnine. Nakon isteka 5 (pet) mjeseci od dana sklapanja ugovora, Zakupnik je u obvezi plaćati puni iznos ugovorene zakupnine.
7. Predmet zakupa daje se u zakup za obavljanje svih dopuštenih djelatnosti sukladno propisima iz koje je isključena djelatnost kockanja i klađenja.
  8. Djelatnosti povezane s pružanjem elektroničkih komunikacijskih usluga nisu dozvoljene.
  9. Osim zakupnine, zakupnik je dužan plaćati troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (redovno održavanje, manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koja su prouzročena krivnjom zakupnika, kao i drugi troškovi manjih preinaka).
  10. Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora (struja, voda, telefon, grijanje, komunalna naknada, vodna naknada i drugo).
  11. Jamstvo za ozbiljnost ponude određuje se u visini trostrukog iznosa početnog iznosa zakupnine, a uplata **isključivo s računa/imena ponuditelja**, se vrši na račun Zakupodavca otvoren kod **Hrvatske poštanske banke d.d., IBAN: HR2623900011101214504, poziv na broj: OIB ponuditelja te s opisom plaćanja: Jamčevina za zakup poslovnog prostora PP-007/23**
  12. Jamčevine se vraćaju svim ponuditeljima čija ponuda nije odabrana kao najpovoljnija u roku od 30 (trideset) dana od dana javnog otvaranja ponuda. Uplaćeni novčani depozit na račun Zakupodavca kao Jamčevina odabranog ponuditelja (zakupnika) se zadržava i uračunava u beskamatni polog.
  13. Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ("Narodne novine" br. 121/17, 98/19, 84/21), ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.
  14. Osobi koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora uputit će se poziv da se u roku od 5 (pet) dana od poziva izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine za poslovni prostor za koji je podnijela ponudu. Poziv će joj se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se osoba u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća. Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prvenstva sukladno odredbama navedenog zakona, odnosno pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju samo fizičke osobe koje ispunjavaju propisane uvjete i obavljaju obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.
  15. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje valjane ponude ili se smatra da je odustao od ponude, neće se pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili bilo kojeg od sljedećih ponuditelja, ako je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ponuditelja koji je prethodno odustao od ponude, odnosno ponuda takvog sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja neće se razmatrati.
  16. Rok za podnošenje pisanih ponuda na natječaj je 60 (šezdeset) dana od dana objave javnog poziva, a ponuditelji su dužni postupiti na sljedeći način:
    - \* zatvorene pisane ponude mogu se podnijeti osobno putem urudžbenog zapisnika od 8.00 do 16.00 sati ili preporučenom pošiljkom na adresu **Odašiljači i veze d.o.o., Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb s naznakom „OIV TOWERS COM - PONUDA ZA ZAKUP**

**POSLOVNOG PROSTORA PP-007/23 – NE OTVARATI“.** U slučaju dostave preporučenom pošiljkom ponuda mora biti zaprimljena u Društvu do roka propisanog javnim pozivom.

17. **JAVNO OTVARANJE ponuda održat će se 3. svibnja 2023. godine u 10,00 sati na adresi Odašiljači i veze d.o.o., Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb.**
18. Ponuditelji će biti obaviješteni o izboru najpovoljnije ponude u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.
19. Nekretnine se mogu razgledati radnim danom, uz prethodnu najavu na adresu elektroničke pošte towerscom@oiv.hr.
20. Nepotpune i nepravovremene ponude, kao i ponude koje ne udovoljavaju uvjetima javnog poziva neće se uzeti u razmatranje.
21. Neće se uzeti u razmatranje ni ponude pravnih i fizičkih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza te se pridržavaju odobrenih rokova plaćanja.
22. Neće se uzeti u razmatranje ponude fizičkih osoba i fizičkih osoba koje imaju registriran obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravnih osoba nad kojima je otvoren postupak predstečaja (a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje predstečajni sporazum), stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja rješenja o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
23. Neće se uzeti u razmatranje ponude fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici društva Odašiljači i veze d.o.o i s njim povezanim društvima.
24. OIV TOWERS COM d.o.o. zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja izmjeni, odnosno poništi javni poziv u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi, uključujući nakon isteka roka za dostavu ponuda, kao i da ne prihvati ni jednu pristiglu ponudu za zakup, te će u tom slučaju svi ponuditelji biti obaviješteni putem pošte ili elektronske pošte na adresu navedenu u ponudi.
25. O rezultatima javnog poziva ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica Odašiljača i veza d.o.o., s tim da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

### III

Predmet javnog poziva iz članka I ovog javnog poziva daje se u zakup uz ove **posebne uvjete**:

1. Pravo sudjelovanja imaju sve fizičke i pravne osobe koje su registrirane za obavljanje djelatnosti koja će se obavljati u predmetu zakupa te koje nemaju nikakvih dugova s osnova javnih davanja.
2. Zakupnik je dužan svoje poslovanje prilagoditi uvjetima koje trebaju ispunjavati objekti u Parku prirode Medvednica te ishoditi koncesijsko odobrenje Parka prirode za obavljanje djelatnosti sukladni članku 188. Zakona o zaštiti prirode ("Narodne novine", broj: 80/2013, 15/2018, 14/2019, 127/2019).
3. Sva uređenja poslovnog prostora izvode se isključivo na temelju idejnog projekta izrađenog po ovlaštenom građevinskom inženjeru/arhitektu koji je prije izvođenja radova odobrio Zakupodavac u pisanom obliku. Zakupnik nema pravo na povrat izvršenih ulaganja ili bilo kakve naknade s te osnove.
4. Zakupnik je **dužan ishoditi sve potrebne dozvole** za obavljanje dopuštene djelatnosti.

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

S najpovoljnijim ponuditeljem zaključit će se ugovor o zakupu, kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim propisima, na trošak zakupnika, kojim će se regulirati međusobna prava i obveze ugovornih strana.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku od 8 (osam) dana od poziva za sklapanje Ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu uplatiti razliku do visine 3 (tri) ponuđene zakupnine na račun društva OIV Towers COM d.o.o., kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine, te drugih troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora (na naprijed navedena sredstva pologa ne obračunavaju se kamate)

ili

dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini 3 (tri) mjesečne zakupnine, izdanu u korist OIV TOWERS COM d.o.o., plativu na "prvi poziv" i "bez prigovora", izdanu od poslovne banke i s rokom valjanosti do isteka Ugovora o zakupu, uz dodatni respiro rok od 3 (tri) mjeseca, kao jamstvo za uredno ispunjenje ugovornih obveza.

Ako ponuditelj dostavi bankarsku garanciju, OIV TOWERS COM d.o.o. vratit će ponuditelju uplaćenu jamčevinu.

Ugovorom o zakupu ugovorit će se obveza zakupnika da je za cijelo vrijeme trajanja zakupa obvezan ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja kojom će osigurati predmet zakupa od požara i drugih uobičajenih rizika, koja polica mora biti vinkulirana u korist zakupodavca te ugovoriti i policu osiguranja u korist zakupodavca kojom će biti pokrivena izvanugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima. Osiguranjem će biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.

Ugovorom o zakupu bit će regulirani uvjeti održavanja i korištenja poslovnog prostora, odnos s vlasnikom objekta u cilju neometanog rada odašiljačkih sustava, kao i djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru te način godišnjeg usklađivanja cijene zakupa s rastom troškova života.

Zakupnik je dužan ishoditi koncesijsko odobrenje prije početka obavljanja djelatnosti.

Ako odabrani ponuditelj, bez opravdanog razloga, ne sklopi ugovor o zakupu ili ako opozove ili izmjeni ponudu poslije roka za dostavu ponuda, smatrat će se da je odustao od ponude, a uplaćena jamčevina se ne vraća.

#### IV

Ponuda za sudjelovanje u javnom pozivu podnosi se u **pisanom obliku i mora sadržavati:**

1. Poslovni broj iz poziva i oznaka grupe za koju se dostavlja ponuda
2. Naziv i adresu ponuditelja, te OIB

\*Za pravne osobe:

- dokaz iz sudskog registra - izvornik ili ovjerena preslika rješenja Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili izvadak iz sudskog registra ne stariji od 30 dana od dana podnošenja ponude iz koje mora biti vidljivo ime osobe ovlaštene za zastupanje te da je pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti koju planira obavljati u prostoru

\*Za fizičke osobe:

- preslika važeće osobne iskaznice, izvornik ili ovjerena preslika obrtnice - ne stariji od 30 dana od dana podnošenja ponude iz koje mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti koju planira obavljati u prostoru

3. Visinu ponuđene mjesečne zakupnine naznačenu brojem i slovima, bez iznosa PDV-a, a koja ne može biti manja od početnog iznosa
4. Opis djelatnosti koju će Zakupnik obavljati u poslovnim prostorima, koja treba biti u okviru dopuštene djelatnosti (Zakupnik je dužan samostalno utvrditi prije javljanja na natječaj da li prostor udovoljava uvjetima za obavljanje željene djelatnosti)
5. Vremenski plan izvođenja radova s očekivanim rokom početka obavljanja djelatnosti
6. Potvrdu nadležne porezne uprave o stanju poreznog duga, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja ponude
7. Dokaz o uplati jamčevine
8. Naziv banke i broj računa za povrat jamčevine
9. Original ili ovjerena preslika potvrde Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova kojima se dokazuje status osobe iz čl. 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17, 98/19, 84/21) koja ima pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ne stariji od 6 mjeseci (samo za natjecatelje koji se pozivaju na to pravo)
10. Original ili ovjerenu presliku potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o tome da osoba koja se poziva na pravo iz članka II točke 14. ovog javnog natječaja nije korisnik mirovine ostvarene na temelju Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihove obitelji, ne stariji od 6 mjeseci (samo za natjecatelje koji se pozivaju na to pravo)
11. Izjavu ponuditelja da poslovne prostore uzima u zakup u viđenom stanju
12. Izjavu ponuditelja da prihvaća sve uvjete natječaja
13. Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom za sudjelovanje na javnom pozivu mora biti **uvezane i numerirana** na način da je označen broj stranice i ukupni broj stranica ponude (npr.: 1/3, 2/3, 3/3). Na ponudi te dokumentaciji nije dopušteno raditi korekcije podataka (precrtavati ili korigirati podatke). Ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na prethodno opisani način te na kojima su precrtavani ili korigirani podaci, smatrat će se nevaljanim te se iste neće razmatrati
14. Ako se radi o zajedničkoj ponudi više natjecatelja tada to u ponudi mora biti naznačeno uz navođenje osnovnih podataka iz točke 2. ovog članka za sve ponuditelje iz zajedničke ponude te uz dostavu dokaza iz točke 6. ovog članka za sve ponuditelje iz zajedničke ponude

15. Ponuda se podnosi na hrvatskom jeziku na propisanom obrascu ponude u izvorniku, sa svim traženim dokazima, izjavama i potrebnim priložima, potpisano, ovjereno i uvezeno, kako je propisano u natječajnoj dokumentaciji
16. Ponude se otvaraju javno, nakon proteka roka za njihovo podnošenje. Postupku otvaranja ponuda mogu prisustvovati ovlaštene ili opunomoćene osobe ponuditelja uz prethodno predočenje pisanog dokaza o ovlasti za zastupanje te javnost
17. Nakon javnog otvaranja ponuda, svi ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude, po prethodnoj najavi.

Podnošenjem ponude na javni poziv koja sadrži osobne podatke, uz tražene priloge, ponuditelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih u svrhu u koju su prikupljeni sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te za objavu u skladu s odredbama propisa koji uređuju pravo na pristup informacijama.

Sva naprijed navedena dokumentacija prilaže se u izvorniku ili ovjerenoj preslici. OIV TOWERS COM zadržava pravo da bez obrazloženja poništi ovaj javni poziv ili ne prihvati ni jednu ponudu za predmetni zakup.

**Rok za podnošenje ponuda istječe 2. svibnja 2023. godine u 16 sati.**