

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-009/23) od 3. listopada 2023. godine Uprava društva OIV TOWERS COM d.o.o. raspisuje

## **JAVNI POZIV**

### **ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

Predmet zakupa je:

1. objekt 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.

Opis poslovnog prostora: 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.

Objektu pripada i travnata površina površine cca. 190 m<sup>2</sup> sa zapadne strane objekta na kojoj je Zakupnik u obvezi napraviti glavni ulaz u objekt.

Zakupnik stječe pravo korištenja 2 (dva) parkirna mjesta na parkirališnom prostoru u podnožju OIV tornja Sljeme, isključivo za svoje potrebe.

Početni iznos mjesečne zakupnine iznosi 3.638,48 EUR (slovima: tritisućešestotridesetosameura i četrdesetosamcenti).

Na ugovoreni iznos zakupnine Zakupodavac obračunava PDV sukladno važećim zakonima i zakonskim propisima.

Vrijeme trajanja zakupnog odnosa određuje se u trajanju od 15 (petnaest) godina.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se s ponuditeljem koji uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi najviši iznos zakupnine.

Predmet zakupa uzima se u zakup u viđenom stanju i ne može se davati u podzakup.

Zbog vremena potrebnog za izradu glavnog projekta, izvođenja radova za dovođenje prostora u funkciju te ishođenja potrebnih dozvola, zakupnik nije u obvezi plaćati zakupninu 8 (osam) mjeseci od dana sklapanja ugovora. Nakon isteka 8 (osam) mjeseci od dana sklapanja ugovora, Zakupnik je u obvezi plaćati puni iznos ugovorene zakupnine.

Ugovorom o zakupu bit će reguliran način godišnjeg usklađivanja cijene zakupa s rastom troškova života, na način da će se zakupnina usklađivati jednom godišnje korištenjem indeksa potrošačkih cijena, koji objavljuje Državni zavod za statistiku RH. Osnovica za indeksiranje je indeks objavljen u siječnju za godinu koja prethodi godini usklađenja i primjenjivat će se za tekuću kalendarsku godinu.

Ako je indeks manji od 100 (sto), neće se uzimati u obzir. Usklađenje će se prvi puta izvršiti za 2025. godinu.

Predmet zakupa daje se u zakup za obavljanje svih dopuštenih djelatnosti sukladno propisima.

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).

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).

Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora (struja, voda, komunalna naknada, vodna naknada i drugo).

Pregled poslovnog prostora može se izvršiti do 15. studenoga 2023. godine, radnim danom od 8:00 do 16 sati, uz prethodnu najavu na adresu elektroničke pošte [towerscom@oiv.hr](mailto:towerscom@oiv.hr).

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.

Ugovorom o zakupu bit će regulirani uvjeti održavanja i korištenja poslovnog prostora.

Ugovorom o zakupu ugovorit će se obveza zakupnika da je za cijelo vrijeme trajanja zakupa obavezan 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.

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.

#### OPĆI UVJETI JAVNOG POZIVA

1. Pravo sudjelovanja imaju sve fizičke i pravne osobe koje su registrirane za obavljanje djelatnosti koja će se obavljati u predmetu zakupa
2. Pisane ponude podnose se u zatvorenoj omotnici 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-009/23 – NE OTVARATI“**. U slučaju dostave preporučenom pošiljkom ponuda mora biti zaprimljena u Društvu do roka propisanog javnim pozivom.
3. **Rok za podnošenje ponuda je 7. prosinca 2023. godine do 16 sati.**

4. **JAVNO OTVARANJE ponuda održat će se 8. prosinca 2023. godine u 10,00 sati na adresi Odašiljači i veze d.o.o., Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb.**
5. 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-009/23.**
6. Jamčevine se vraćaju svim ponuditeljima čija ponuda nije odabrana kao najpovoljnija u roku od 30 (trideset) dana od dana javnog otvaranja ponuda.
7. Ponuditelju čija je ponuda je izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća te će se uračunati u beskamatni plog. Ponuditelj je obvezan nakon obavijesti o prihvatu ponude, a prije sklapanja 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 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. Ako ponuditelj, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, ne postupi kako je gore navedeno, smatrat će se da je odustao od ponude.
8. Ponuditelj je u svojoj ponudi dužan navesti djelatnost (ili više djelatnosti) koju će obavljati u poslovnom prostoru, a koja mora biti dopuštena sukladno propisima te ponuditelj mora biti registriran za obavljanje iste u odgovarajućim registrima.
9. Ponuditelj je dužan prije podnošenja ponude utvrditi koja se djelatnost može obavljati u poslovnom prostoru za koji ima namjeru podnijeti ponudu.
10. 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.
11. Sva uređenja poslovnog prostora izvode se isključivo na temelju glavnog 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.
12. Ako je ponudu dostavila osoba koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, koje imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine, broj: 121/17, 98/19 i 84/21), a koja ispunjava uvjete iz natječaja, uputit će joj 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 poslovnog prostora imaju samo fizičke osobe koje ispunjavaju propisane uvjete i obavljaju obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.
13. Ako pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine koji je ujedno i najveći ponuđeni iznos, ponuditelji će biti pozvani da u roku 3 (tri) dana dostave nove ponude.
14. 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.
15. Neće se razmatrati:
- Nepotpune, nepravovremene i uvjetne ponude, kao i ponude koje ne udovoljavaju uvjetima javnog poziva,
  - ponude koje nisu uvezane i numerirane,
  - 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,
  - 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,
  - ponude fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici društva Odašiljači i veze d.o.o i s njim povezanim društvima.

## SADRŽAJ PONUDE

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.

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. ime i prezime ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB (fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta,
3. presliku osobne iskaznice (fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),

4. presliku izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u svojoj ponudi (sudski/obrotni registar ili drugi odgovarajući upisnik),
5. djelatnost koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru za koji podnosi ponudu,
6. ponuđenu mjesečne zakupnine naznačenu brojem i slovima, bez iznosa PDV-a, a koja ne može biti manja od početnog iznosa,
7. Potvrdu nadležne porezne uprave o stanju poreznog duga, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja ponude,
8. Dokaz o uplati jamčevine, isključivo s računa/imena ponuditelja,
9. Naziv banke i broj računa za povrat jamčevine,
10. potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske (izvornik ili ovjerenu presliku), odnosno potvrdu Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske (izvornik ili ovjerenu presliku), ne stariju od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda, kojom se dokazuje pravo prednosti iz natječaja te status branitelja (samo za natjecatelje koji se pozivaju na to pravo),
11. ako se dokazuje pravo prednosti za članove uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovima uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili za djecu hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, dokaz o srodstvu (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici (samo za natjecatelje koji se pozivaju na to pravo),
12. ako se dokazuje pravo prednosti za braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi nadležno ministarstvo ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, potvrdu nadležnog ministarstva o statusu (u izvorniku ili preslici), ne stariju od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda,
13. izjavu da ne traje zakup drugog poslovnog prostora, ovjerenu kod javnog bilježnika (za osobu koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora – članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji).

Ponude se otvaraju javno. Postupku otvaranja ponuda mogu prisustvovati ovlaštene ili opunomoćene osobe ponuditelja uz prethodno predočenje pisanog dokaza o ovlasti za zastupanje te javnost.

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.

OIV TOWERS COM zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvatanja niti jedne pristigle ponude za zakup te će u tom slučaju svi ponuditelji za predmetne poslovne prostore biti obaviješteni putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

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.