



**HŽ INFRASTRUKTURA**

10000 Zagreb, Mihanovićeva ulica 12

**SEKTOR NEKRETNINA**

---

**JAVNI POZIV ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA ZAKUP  
NEKRETNINA BROJ: N-79**

## **SADRŽAJ:**

- I. ZAKUPODAVAC**
- II. PREDMET ZAKUPA**
- III. POČETNA MJESEČNA ZAKUPNINA**
- IV. ROK, UVJETI I NAČIN ZAKUPA**
- V. POSTUPAK I UVJETI JAVNOG POZIVA**
- VI. JAMSTVO ZA OZBILJNOST PONUDE I FINANCIJSKU SPOSOBNOST**
- VII. PONUDE**
- VIII. SADRŽAJ PONUDE**
- IX. ROK ZA DOSTAVU PONUDA**
- X. DOSTAVA PONUDE**
- XI. OTVARANJE PONUDA**
- XII. POSTUPAK NAKON OTVARANJA PONUDA**
- XIII. UGOVOR O ZAKUPU**
- XIV. TROŠKOVI**
- XV. NAPOMENA**



Na temelju Odluke Uprave društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. Broj: UI-103-6-2/24 od 19. ožujka 2024. godine, objavljuje se:

## JAVNI POZIV ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA ZAKUP NEKRETNINA BROJ: N-79

### I. ZAKUPODAVAC

HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., Zagreb, Mihanovićeve 12, OIB 39901919995 (dalje u tekstu: Zakupodavac ili HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. ili HŽI).

### II. PREDMET ZAKUPA

Predmet Javnog poziva su nekretnine navedene u tabelarnom prikazu kako slijedi:

redni broj	nekretnina	lokacija	površina (m <sup>2</sup> )	položaj	početna mjesečna zakupnina	Jamčevina	djelatnosti	EC	Rok zakupa na određeno vrijeme (godina)
<b>ŽUPANIJA: GRAD ZAGREB</b>									
1.	Poslovni prostor - Skica 1 u prilogu	Ulica kneza Branimira 27, Zagreb, na dijelu k.č.br. 7271, k.o. Centar	66,11	prizemlje	561,94 €	1.685,82 €	sve djelatnosti dopuštene sukladno propisima	E/G	10
2.	Poslovni prostor - skica 2 u prilogu	Draškovićeve ulica 47, Zagreb, na dijelu k.č.br. 7276/1, k.o. Centar	60,30	prizemlje	530,64 €	1.591,92 €	sve djelatnosti dopuštene sukladno propisima	C	5
3.	Poslovni prostor - skica 3 u prilogu - vidi pod posebne napomene	Trnjanska cesta 11f, Zagreb, na dijelu k.č.br. 388, k.o. Trnje	70,80	prizemlje	106,20 €	318,60 €	skladištenje	/	10
<b>ŽUPANIJA: KOPRIVNIČKO - KRIŽEVAČKA</b>									
4.	Poslovni prostor - skica 4 u prilogu - vidi pod posebne napomene ispod tablice	Kolodvorska 15, Koprivnica, na dijelu k.č.br. 3123, k.o. Koprivnica	243,74	prizemlje	853,09 €	2.559,27 €	sve djelatnosti dopuštene sukladno propisima	C/F	10



ŽUPANIJA: PRIMORSKO - GORANSKA									
5.	Poslovni prostor - skica 5 u prilogu - vidi pod posebne napomene ispod tablice	Vjekoslava Kneževića 14, Rijeka, na dijelu k.č.br. 6625, k.o. Sušak-Nova	19,50	prizemlje	58,50 €	175,50 €	skladištenje	/	5
ŽUPANIJA: ŠIBENSKO - KNINSKA									
6.	Poslovni prostor - skica 6 u prilogu - vidi pod posebne napomene	na dijelu k.č.br. 6149/1, k.o. Knin	32,00	prizemlje	74,88 €	224,64 €	skladištenje	/	5
7.	Poslovni prostor (u naravi stan) - skica 7 u prilogu - vidi pod posebne napomene	Bože Peričića 18, Šibenik, na dijelu k.č.br. 3031/3, k.o. Šibenik	65,31	Visoko prizemlje	195,93 €	587,79 €	tihe djelatnosti (npr. stomatološke, odvjetničke, računovodstvene usluge i sl.)	D	20

### Posebne Napomene:

**DJELATNOSTI:** sve djelatnosti dopuštene sukladno propisima i tabličnom prikazu.

**HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., Zagreb ne snosi odgovornost za eventualnu štetu nastalu najpovoljnijem ponuditelju u razdoblju od donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja do sklapanja ugovora o zakupu nekretnina navedenih u ovom Javnom pozivu.**

**Skice za sve nekretnine nalaze se u prilogu i sastavni su dio teksta ovog javnog poziva.**



**Napomene za nekretnine u tablici:**

**Za nekretninu pod rednim brojem 3:**

- nije slobodna od osoba i stvari te nije u posjedu društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.
- po stupanju društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., Zagreb u posjed navedene nekretnine, sklopit će se ugovor o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem, na rok naveden u tablici

**Za nekretninu pod rednim brojem 4:**

- naplata zakupnine započinje 3 (tri) mjeseca od dana sklapanja ugovora o zakupu

**Za nekretninu pod rednim brojem 5:**

- zabranjen je prilaz i ulaz sa strane pružnog pojasa

**Za nekretninu pod rednim brojem 6:**

- nije slobodna od osoba i stvari te nije u posjedu društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.
- po stupanju društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., Zagreb u posjed navedene nekretnine, sklopit će se ugovor o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem, na rok naveden u tablici

**Za nekretninu pod rednim brojem 7:**

- naplata zakupnine započinje 3 (tri) mjeseca od dana sklapanja ugovora o zakupu



### III. POČETNA MJESEČNA ZAKUPNINA

Na ponuđeni iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV, temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23).

### IV. ROK, UVJETI I NAČIN ZAKUPA

**Predmet zakupa daje se u zakup u viđenom stanju na rok naveden u tabelarnom prikazu.**

Potpisom ugovora o zakupu te primopredajnog zapisnika, Zakupnik potvrđuje da je nekretninu primio **u viđenom stanju** i suglasan je da će nekretninu urediti o vlastitom trošku kako bi u/na njoj mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. Neovisno od pristanka Zakupodavca, Zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od Zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i drugo).

Ako Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor o zakupu. Zakupnik preuzima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane Zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.

Zakupnik je obvezan nakon primitka Predmeta zakupa u posjed o svom trošku ugraditi kontrolna brojila za potrošnju energenata (električna energija, vode, plin), ukoliko je to moguće.

Zakupniku nije dopušteno poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično). Zakupniku koji bi poslovni prostor dao u podzakup, odnosno koji po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Gore navedene odredbe o davanju u podzakup poslovnog prostora na odgovarajući način primjenjuju se i u slučaju kada je predmet zakupa zemljište iz ovog Javnog poziva.

Ako zakupnik postupi suprotno odredbama o zabrani podzakupa, obvezuje se platiti ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara visini 6 (šest) mjesečnih zakupnina neovisno o tome je li predmet zakupa poslovni prostor ili zemljište.



## V. POSTUPAK I UVJETI JAVNOG POZIVA

Informacije o javnom pozivu mogu se dobiti putem elektroničke pošte upitom na E-adresu: javnipoziv.info@hzinfra.hr, a odgovori na upite daju se svakim radnim danom od 9:00 do 12:00 sati tijekom trajanja javnog poziva.

Predmet ovog javnog poziva može se pogledati u uredovno vrijeme HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., od 7:30h do 15:30h, u dogovoru sa djelatnicima Sektora nekretnina ili šefovima kolodvora.

## VI. JAMSTVO ZA OZBILJNOST PONUDE I FINACIJSKU SPOSOBNOST

1. Ponuditelji koji sudjeluju u javnom pozivu moraju uplatiti **jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa mjesečne zakupnine** na račun HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., naveden u Javnom pozivu, **isključivo s računa/imena ponuditelja**. Iznos jamčevine uplaćuje se u korist društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., na račun broj **HR7624020061500030910**, kod Erste banke, pozivom na broj 00 79, svrha: „jamčevina N-79 - redni broj nekretnine iz tablice“ (upisati broj nekretnine iz tablice).
2. Ponuditelju, čija ponuda je odabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća. Jamčevina će se uračunati u beskamatni polog za plaćanje zakupnine i drugih troškova, sukladno ugovoru o zakupu. Ponuditelj je obvezan nakon obavijesti o prijehu ponude, a prije sklapanja ugovora, uplatiti razliku iznosa do visine 3 (tri) ponuđene zakupnine na ime beskamatnog pologa koji ostaje Zakupodavcu do isteka ugovora o zakupu.
3. **Ponuditelj, čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, dužan je u roku od 8 (osam) dana od poziva društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika. U protivnom će se smatrati da je odustao od ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.**
4. Ostalim ponuditeljima, čija ponuda nije odabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se vraća najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana objave Odluke Uprave HŽ INFRASTRUKTURE d.o.o. o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
5. Dokaz o uplati jamčevine dostavlja se istodobno s ponudom.



## VII. PONUDE

Zainteresirani za zakup daju pisanu obvezujuću ponudu za zakup.

Pravo na podnošenje ponuda za zakup poslovnog prostora imaju pravne osobe te fizičke osobe koje su registrirane za obavljanje djelatnosti iz ovog Javnog poziva.

Ponuditelj je u svojoj ponudi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u/na **nekretnini**, a koja mora biti dopuštena sukladno propisima te ponuditelj mora biti registriran za obavljanje iste u odgovarajućim registrima.

Zakupodavac nije odgovoran za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru, ni za druga uvjerenja ili dozvole, ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishođenje istih i dr.

Ponuditelj je dužan prije podnošenja ponude utvrditi koja djelatnost se može obavljati u poslovnom prostoru za koji ima namjeru podnijeti ponudu.

Ponuditelj može podnijeti samo jednu ponudu za jednu te istu nekretninu te će se, u slučaju kada isti ponuditelj dostavi više ponuda za istu nekretninu, valjanom smatrati isključivo ponuda s najvećim iznosom ponuđene zakupnine.

### **Neće se razmatrati:**

- ponude pristigle nakon isteka roka za podnošenje ponuda naznačenog u javnom pozivu;
- ponude koje nisu uvezene ili numerirane
- ponude koje nisu u skladu s uvjetima javnog natječaja, nepotpune ponude (koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno javnom pozivu), uvjetne ponude te ponude na kojima su vidljive korekcije podataka;
- ponude koje Ponuditelj ne dopuni traženom dokumentacijom na poziv društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., u roku od 48 sati od poziva na dostavu iste, a u skladu s uvjetima iz ovog Javnog poziva;
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržavaju rokova plaćanja;
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba nad kojima je pokrenut postupak predstečaja (a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje predstečajni sporazum), stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja;





- ponude fizičkih i pravnih osoba koje na dan otvaranja ponuda imaju dospjelo dugovanje sa osnove zakupa i/ili korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojima upravlja HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., ili nekretnina u vlasništvu društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.
- ponude pravnih osoba čiji osnivač i/ili član i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) na dan otvaranja ponuda ima dospjelo dugovanje sa osnove zakupa i/ili korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojima upravlja HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., ili nekretnina u vlasništvu društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.
- ponude pravnih osoba čiji je osnivač i/ili član i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili član i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika i/ili korisnika koji na dan otvaranja ponuda ima dospjelo dugovanje s osnove zakupa i/ili korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojima upravlja HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. ili nekretnina u vlasništvu društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.
- ponude fizičkih i pravnih osoba koje su na dan otvaranja ponuda neovlašteni korisnici nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojima upravlja HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., ili nekretnina u vlasništvu društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.
- ponude pravnih osoba čiji je osnivač i/ili član i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) na dan otvaranja ponuda neovlašteni korisnik nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojima upravlja HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., ili nekretnina u vlasništvu društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.
- ponude pravnih osoba čiji je osnivač i/ili član i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili član i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika i/ili korisnika koji je na dan otvaranja ponuda neovlašteni korisnik nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojima upravlja HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. ili nekretnina u vlasništvu društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.
- ponude u kojima je predložena djelatnost za obavljanje koje ponuditelj nije registriran u odgovarajućim registrima;
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba koje su u blokadi dužoj od 6 mjeseci.

## VIII. SADRŽAJ PONUDE

A. Ponuda sa cjelokupnom dokumentacijom za sudjelovanje u javnom pozivu mora biti uvezana i numerirana na način da je označen broj stranice i ukupni broj stranica ponude (npr.: 1/3, 2/3, 3/3). Ponuda se podnosi na obrascu koji se nalazi na internetskim stranicama društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. [www.hzinfra.hr](http://www.hzinfra.hr) Na obrascu te dokumentaciji nije dopušteno raditi korekcije podataka (precrtavati ili korigirati podatke).

**Ponuda mora sadržavati:**



- podaci o nekretnini (redni broj, adresu/lokaciju, površinu, a ukoliko isto nije naznačeno, iz ponude mora nedvojbeno proizlaziti za koju nekretninu se podnosi ponuda
- ime i prezime ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta
- naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB te adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta,
- presliku osobne iskaznice (fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti iz predmeta ovog Javnog poziva)
- 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/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik)
- djelatnost koju će ponuditelj obavljati u/na nekretnini za koji podnosi ponudu,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u eurima, koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u ovom Javnom pozivu,
- broj računa ponuditelja (IBAN) s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren
- potvrdu izdanu od Ministarstva financija - Porezna uprava (izvornik, preslika ili elektronski zapis) o stanju poreznog duga ponuditelja, ne stariju od 30 dana na dan otvaranja ponuda,
- dokaz o izvršenju uplati jamčevine, **isključivo s računa/imena ponuditelja**,
- 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 pri zakupu poslovnog prostora iz ovog javnog poziva te status branitelja, sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23).
- **ukoliko 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),
- **ukoliko 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,
- 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, sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23)).

Ponuditelj je podnošenjem ponude izričito suglasan da društvo HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda i sklapanja ugovora o zakupu, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste objaviti primjenjujući Zakon o pravu na pristup informacijama (NN 25/13, 85/15, 69/22).

**B.** Društvo HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. zadržava pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja, a koji je ponudi priložio presliku rješenja ili izvotka iz obrtnog registra, odnosno presliku rješenja ili izvotka iz sudskog registra, da u ostavljenom roku, a prije donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, dostavi izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvotka iz obrtnog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za djelatnost koju je naveo u



ponudi, odnosno izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvotka iz sudskog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je društvo registrirano za djelatnost koja je navedena u ponudi.

**C.** Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržavaju te se ne vraćaju ponuditelju.

**D.** Nakon javnog otvaranja ponuda, svi ponuditelji imaju pravo uvida u dokumentaciju i podnesene ponude, po prethodnoj najavi.

**F.** Društvo HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. do sklapanja ugovora o zakupu zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja javnog poziva u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvatanja niti jedne pristigle ponude za zakup te će u tom slučaju svi ponuditelji biti obaviješteni putem pošte ili elektronske pošte na adresu navedenu u ponudi.

Ukoliko od ponude za zakup odustanu **prva tri najpovoljnija ponuditelja**, čija je ponuda valjana, javni poziv za predmetnu nekretninu će se poništiti, odnosno neće se prihvatiti niti jedna pristigla ponuda za zakup.

**G.** O rezultatima javnog poziva ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., s tim da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti putem elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

**H.** Ako se ponuditelj natječe za više oglašениh nekretnina, za svaku je u obvezi dati odvojenu ponudu u posebnoj omotnici s dokumentacijom koju ponuda mora sadržavati.

## **IX. ROK ZA DOSTAVU PONUDA**

**Rok za dostavu ponuda je 8. 4. 2024. godine, predajom pošiljke u poštanskom uredu, do 24 sata.**

## **X. DOSTAVA PONUDE**

Pisana ponuda za zakup s potrebnom dokumentacijom podnosi se preporučenom pošiljkom u poštanskom uredu, na adresu: HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., SEKTOR NEKRETNINA, Mihanovićeva 12, 10000 Zagreb, u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno:

**“SEKTOR NEKRETNINA - PONUDA NA JAVNI POZIV BR. N-79 - NE OTVARATI - REDNI BROJ NEKRETNINE”** (upisati redni broj nekretnine iz tablice)

Ukoliko navedeno nije naznačeno HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. se odriče svake odgovornosti ako se takva omotnica prijevremeno otvori.



## XI. OTVARANJE PONUDA

Ponude će se javno otvarati dana **15. 4. 2024. godine u 12 sati**, u prostorijama društva **HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., Mihanovićeve 12, Zagreb, Sindikalna dvorana, ulaz iz Gajeve ulice**. Na otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili od njih ovlaštene osobe te javnost.

Podaci i saznanja s otvaranja ponuda smiju se upotrijebiti za daljnji postupak po ovom Javnom pozivu i za sklapanje ugovora o zakupu.

## XII. POSTUPAK NAKON OTVARANJA PONUDA

**Odluku o odabiru najpovoljnije ponude donosi društvo HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.**

1. Ako je ponudu dostavila osoba koja se poziva na pravo prednosti pri sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23), a koja ispunjava uvjete iz ovog Javnog poziva, uputit će joj se poziv da se **u roku od 5 (pet) dana** od poziva društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. izjasni o prihvatanju najvišeg 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 prihvatanju najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća. Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prednosti sukladno odredbama navedenog zakona, odnosno pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju samo fizičke osobe koje ispunjavanju propisane uvjete i obavljaju obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.

2. Ukoliko pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da **u roku od 3 (tri) dana** od zaprimanja poziva društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. dostave nove ponude na način opisan u poglavlju IX ovog Javnog poziva.

3. Ako odabrani ponuditelj izrijekom odustane od ponude odnosno od sklapanja ugovora o zakupu, te ako nakon zaprimanja obavijesti o prihvatanju ponude ili nakon zaprimanja obavijesti iz prethodne točke ne postupi sukladno istoj, jamčevina mu se ne vraća.

4. U slučaju iz prethodne točke sklapanje ugovora o zakupu može se ponuditi prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najviši iznos mjesečne zakupnine u svojoj ponudi uz ispunjavanje ostalih uvjeta iz ovog Javnog poziva. Pozvani ponuditelj svoje očitovanje može dostaviti **u roku od 7 (sedam) dana** od zaprimanja poziva društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. na očitovanje. Ako se pozvani ponuditelj u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatanju ponude za sklapanje ugovora o zakupu, smatrat će se da istu ne prihvaća te mu se uplaćena jamčevina ne vraća.

5. Ako odabrani ponuditelj odustane od svoje 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.

6. Ako najpovoljniji ponuditelj izriekom odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu, te ako nakon zaprimanja obavijesti o prihvatanju ponude ne postupi sukladno točki 3. Poglavlja VI, jamčevina mu se ne vraća.

### **XIII. UGOVOR O ZAKUPU**

Ugovor o zakupu sklopit će se s ponuditeljem koji uz ispunjenje svih uvjeta iz Javnog poziva ponudi najviši iznos zakupnine.

Ugovor o zakupu smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.

Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu sukladno ugovoru o zakupu.

Ugovorom o zakupu bit će regulirani uvjeti održavanja i korištenja nekretnine, kao i djelatnost koja će se obavljati u/na nekretnini.

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV.

Ugovorom o zakupu biti će regulirane pretpostavke i način izmjene zakupnine i to na način da se ugovorena zakupnina vrijednosno osigurava i usklađuje na godišnjoj razini u skladu s indeksom potrošačkih cijena koji objavljuje Državni zavod za statistiku. Osnovica za indeksiranje biti će broj objavljen za mjesec u kojem je sklopljen ugovor, a predmetno usklađenje će se izvršiti prvi put u kalendarskoj godini koja slijedi iza kalendarske godine u kojoj je ugovor sklopljen i primjenjivat će se za tekuću kalendarsku godinu i tako do isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako će indeks biti manji od 100 (sto) neće se uzimati u obzir.

U slučaju prestanka objavljivanja indeksa potrošačkih cijena, kao osnovica za izračun uzet će se indeks koji će se objavljivati od strane nadležnog tijela umjesto indeksa potrošačkih cijena ili indeks koji je na bilo koji način obvezujuće određen.

Radi usklađenja zakupnine neće se sklapati dodatak ugovoru nego će Zakupnik biti u obvezi plaćati usklađenu zakupninu na temelju izdanog računa i pisane obavijesti Zakupodavca.

Ugovorom o zakupu bit će reguliran otkaz ugovora o zakupu na način da Zakupodavac bez daljnjih pitanja i dozvola može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovornu odredbu o trajanju zakupa i bez navođenja razloga, ako:



- Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi Predmet zakupa protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje ili na drugi način postupajući protivno ugovorenim odredbama kojima je ugovoren način korištenja, održavanja i popravak štete u Predmetu zakupa;
- Zakupnik ne plati u cijelosti dospjele obveze iz ugovora u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca;
- Zakupnik Predmet zakupa da u podzakup;
- Zakupnik bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca učini preinake Predmeta zakupa kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled tog prostora;
- Zakupnik krši odredbe ugovora o zakupu glede osiguranja predmeta zakupa,
- Sredstvo osiguranja plaćanja iz ugovora o zakupu postane iz bilo kojeg razloga nevažeće ili umanjeno u svojoj vrijednosti, a Zakupnik ga u roku od 10 dana od postanka nevažećim ili od dana njihova umanjenja propusti ili odbije zamijeniti valjanom sredstvom osiguranja;
- se kod Zakupodavca pojavi potreba zahvata u predmetu zakupa zbog njegovih razvojnih planova, izvođenja građevinskih radova i sl.

Ugovorom o zakupu zemljišta regulirat će se naplata za eventualno korištenje površine zemljišta veće od ugovorene ugovorom o zakupu, a na način da će Zakupnik biti obavezan platiti razliku ugovorene i stvarno korištene površine zemljišta sukladno cijeni iz ugovora o zakupu i to od dana sklapanja ugovora o zakupu do dana utvrđivanja korištenja veće površine.

Ugovorom o zakupu bit će regulirana dostava pismena Zakupniku na način da će se valjanom smatrati i dostava putem elektroničke pošte na adresu dostavljenu u ponudi, a ako pismena sadrže rok, isti počinje teći danom dostave elektroničke pošte.

Osim zakupnine, Zakupnik je dužan plaćati troškove tekućeg održavanja predmeta zakupa (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 kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled predmeta zakupa).

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

Za poslovni prostor za koji nije bilo moguće ishoditi energetska certifikat Zakupnik se obvezuje, po stjecanju uvjeta za njegovo ishođenje, o svom trošku ishoditi isti te se obvezuje jedan primjerak izvornika dostaviti Zakupodavcu.

U Ugovoru o zakupu bit će regulirano osiguranje naplate zakupnine, režijskih troškova i ostalih naknada izdavanjem solemniziranih bjanko zadužnica u iznosu od najmanje 25% ukupne vrijednosti ugovora, koje se predaju Zakupodavcu najkasnije u trenutku solemnizacije ugovora.

Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu (NN. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22) te svi troškovi solemnizacije ugovora padaju na teret Zakupnika.



Ugovorom o zakupu (kada je predmet zakupa poslovni prostor) ugovorit će se obveza Zakupnika da je za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu obvezan ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja kojom će se 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 zakupnik u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa Zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima. Osiguranjem mora biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.

Ugovorom o zakupu Zakupnik će se obvezati najkasnije u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od sklapanja ugovora o zakupu dostaviti Zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s ovlaštenim osiguravateljem.

#### **XIV. TROŠKOVI**

Zainteresirane osobe i ponuditelji snose troškove koje imaju u vezi s ovim Javnim pozivom te nemaju pravo na naknadu bilo kakvih troškova ili štete od Zakupodavca koje će imati u vezi s ovim Javnim pozivom.

#### **XV. NAPOMENE.**

Obavijest o objavi Javnog poziva za podnošenje ponuda za zakup nekretnina Broj: N-79 objavljuje se u Jutarnjem listu, Večernjem listu (u tiskanom obliku) i internetskom oglasnom portalu Njuškalo.hr., a cjelovit tekst ovog Javnog poziva na internetskoj stranici HŽ Infrastrukture [www.hzinfra.hr](http://www.hzinfra.hr).  
Obrasci ponude za zakup nalaze se na internetskim stranicama društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. [www.hzinfra.hr](http://www.hzinfra.hr) pod rubrikom Javni poziv N-79.

U Zagrebu, 21. ožujka 2024. godine

