HŽ INFRASTRUKTURA
10000 Zagreb, Mihanovićeva ulica 12

SEKTOR NEKRETNINA

JAVNI POZIV ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA ZAKUP NEKRETNINA BROJ: N-82

SADRŽAJ:

I. ZAKUPODAVAC

II. PREDMET JAVNOG POZIVA

III. OPĆI UVJETI

IV. PONUDA

V. ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

VI. UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

VII. TROŠKOVI

Na temelju Odluke Uprave društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. Broj: UI-27-8-4/26 od 4. 11. 2026. godine, objavljuje se:

JAVNI POZIV ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA ZAKUP NEKRETNINA BROJ: N-82
(dalje u tekstu: Javni poziv)

I. ZAKUPODAVAC

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

II. PREDMET JAVNOG POZIVA

Predmet ovog Javnog poziva su nekretnine navedene u tabelarnom prikazu kako slijedi (dalje u tekstu: nekretnina ili poslovni prostor ili predmet zakupa)

redni broj	nekretnina	lokacija	površina (m^2)	položaj	početna mjesečna zakupnina (€)	Jamčevina (€)	Djelatnosti koje se mogu obavljati u prostoru	EC	Rok zakupa na određeno vrijeme (godina)
	ŽUPANIJA: GRAD ZAGREB								
1.	Poslovni prostor **- skica 1 u prilogu**	Ulica kneza Branimira, Zagreb, k.č.br. 2977, k.o. Centar Novi	11,00	prizemlje	165,00	495,00	skladištenje	/	10
2.	Poslovni prostor **- skica 2 u prilogu - vidi pod posebne napomene ispod tabelarnog prikaza**	Sarajevska cesta 43J, Zagreb, na dijelu k.č.br. 2039/34, k.o. Jakuševec	486,00	prizemlje	1.360,80	4.082,40	skladištenje, radiona	G/F	10

3.	Poslovni prostor **- skica 3a i 3b u prilogu** **- vidi pod posebne napomene ispod tabelarnog prikaza**	Sarajevska cesta 43P, Zagreb, na k.č.br. 2039/3, k.o. Jakuševec	43,35	prizemlje i međukat	177,74	533,22	ured	G/F	10
4.	Poslovni prostor **- skica 4 u prilogu**	Sarajevska cesta, Zagreb, na k.č.br. 2039/10, k.o. Jakuševec	70,00	prizemlje	224,00	672,00	skladištenje	/	10
ŽUPANIJA: KARLOVAČKA									
5.	Poslovni prostor **- skica 5 u prilogu** **- vidi pod posebne napomene ispod tabelarnog prikaza**	Trg sv. Jurja 18A, Duga Resa, na dijelu k.č.br. 2480/7 k.o. Duga Resa 2	237,00	prizemlje	426,60	1.279,80	Skladištenje, radiona	E/G	do 31.12.2027.
ŽUPANIJA: KRAPINSKO - ZAGORSKA									
6.	Poslovni prostor **- skica 6 u prilogu** **- vidi pod posebne napomene ispod tabelarnog prikaza**	Razvor 43, Razvor, na k.č.br. 1706, k.o. Razvor	103,28	prizemlje	247,87	743,61	Skladištenje	G	10
ŽUPANIJA: PRIMORSKO-GORANSKA									
7.	Poslovni prostor **- skica 7 u prilogu** **- vidi pod posebne napomene ispod tabelarnog prikaza**	Škrljevo 127, Škrljevo, na dijelu k.č.br. 83/6, k.o. Škrljevo-Nova	40,00	prizemlje	200,00	600,00	skladištenje	C/G	do 31.3.2028.
ŽUPANIJA: VUKOVARSKO - SRIJEMSKA									
8.	Poslovni prostor **- skica 8 u prilogu**	Trg kralja Tomislava 4, Vinkovci, k.č.br. 6333/10, k.o. Vinkovci	6,45	prizemlje	45,15	135,45	ured	G/G	10

9.	Poslovni prostor **- skica 9 u prilogu vidi pod posebne napomene ispod tabelarnog prikaza**	Josipa Jurja Strossmayera 64D, Županja, k.č.br. 3859, k.o. Županja	460,00	prizemlje	414,00	1242,00	Skladištenje, radiona	/	10
	ŽUPANIJA: ZAGREBAČKA								
10.	Dio poslovnog prostora - Lokacija **- skica 10 sa pozicijom u prilogu - vidi pod posebne napomene ispod tablice**	Kolodvorska ulica 1, Ivanić-Grad, na k.č.br. 4028, k.o. Ivanić-Grad	1,00	prizemlje	75,00	225,00	automat za tople napitke	/	2

POSEBNE NAPOMENE:

Obavijest o objavi ovog Javnog poziva objavljuje se u Jutarnjem listu, Večernjem listu (u tiskanom obliku) i internetskom oglasnom portalu Njuškalo.hr.
Cjelovit tekst ovog Javnog poziva objavljuje se na službenoj stranici HŽ Infrastrukture www.hzinfra.hr.
Ponuda se podnosi na obrascu/obrascima koji se nalazi/e na internetskim stranicama društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. www.hzinfra.hr pod rubrikom Javni poziv N-82.

Podnošenjem ponude ponuditelj je izričito suglasan da društvo HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati date podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja i sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste objaviti u skladu s odredbama propisa koji uređuju pravo na pristup informacijama.

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 tabelarnom prikazu.

Skice za sve nekretnine nalaze se u prilogu i čine sastavni dio ovog Javnog poziva**.**

Za informacije o Javnom pozivu i dogovor oko termina pregleda nekretnina koje su predmet Javnog poziva molimo obratiti se s upitom na E-adresu: javnipoziv.info@hzinfra.hr. Odgovori na upite daju se svakim radnim danom od 9:00 do 12:00 sati tijekom trajanja Javnog poziva, a nekretnine se mogu pogledati u uredovno vrijeme društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., od 7:30 h do 15:30 h.

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

Nekretnine se daju u zakup u viđenom stanju na rok naveden u tabelarnom prikazu.

Za nekretninu pod rednim brojem 2:

- naplata zakupnine započinje 6 (šest) mjeseci od dana potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu radi izvođenja radova potrebnih za stavljanje predmet zakupa u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti

- predmet zakupa je bivša kotlovnica kolodvora Zagreb RK; Zakupnik je dužan o svom trošku ukloniti kotlovnicu iz predmeta zakupa te istu zbrinuti, a sve sukladno važećim zakonskim propisima

Za nekretninu pod rednim brojem 3:

- predmet zakupa sastoji se od dva ureda u prizemlju zgrade na adresi Sarajevska cesta 43P te sanitarnog čvora na međukatu iste zgrade

Za nekretninu pod rednim brojem 5:

- ugovorom o zakupu će biti ugovoren otkazni rok od **7 (sedam) dana** od dana dostave pisanog otkaza, a za slučaj da se kod Zakupodavca pojavi potreba zahvata u predmetu zakupa zbog njegovih razvojnih planova, izvođenja građevinskih radova i sl.

- zakupnik je dužan Zakupodavcu omogućiti nesmetani pristup predmetu zakupa, a osobito prilikom izrade projektne dokumentacije u sklopu razvojnih planova Zakupodavca

Za nekretninu pod rednim brojem 6:

- ukoliko dođe do uspostave pometa vlakova na pruzi L 102 S. Marof – Kumrovec – d.g. predmetni poslovni prostor bit će vraćen u funkciju čekaonice za putnike kolodvorske zgrade Kumrovec
- nije slobodan 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 navedenog poslovnog prostora, sklopit će se ugovor o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem, na rok naveden u tablici

Za nekretninu pod rednim brojem 7:

- nije slobodan 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 navedenog poslovnog prostora, sklopit će se ugovor o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem, na rok naveden u tablici

Za nekretninu pod rednim brojem 9:

- naplata zakupnine započinje 3 (tri) mjeseca od dana potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu radi izvođenja radova potrebnih za stavljanje predmeta zakupa u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti
- ishoditi energetski certifikat po stjecanju uvjeta poslovnog prostora za njegovo ishođenje te se obvezuje jedan primjerak izvornika dostaviti Zakupodavcu

Za nekretninu pod rednim brojem 10:

- čekaonica kolodvorske zgrade u kojoj se daje dio poslovnog prostora/lokacije se zatvara svaki dan u vremenu od 00:00 sati do 4:00 sati
- budući zakupnik je dužan prije priključka automata na el. energiju ugraditi utičnicu sa zaštitom za djecu i prskanja vodom.

III. OPĆI UVJETI

1. Rok za dostavu ponuda je 9. 12. 2026. godine, predajom pošiljke u poštanskom uredu, do 24 sata.

2. Ponuda se podnosi preporučenom poštom s povratnicom na adresu: HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., Mihanovićeva ulica 12, 10000 Zagreb, u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno:

"SEKTOR NEKRETNINA – STALNO POVJERENSTVO ZA PROVOĐENJE JAVNIH NATJEČAJA ZA DAVANJE U ZAKUP NEKRETNINA N-82 - NE OTVARATI - REDNI BROJ I OZNAKA NEKRETNINE ZA KOJI SE PONUDA PODNOSI " (upisati redni broj nekretnine iz tabelarnog prikaza za koju se podnosi ponuda).

3. Ukoliko na zatvorenoj omotnici nisu naznačeni svi podaci koji moraju biti naznačeni sukladno navedenom u točki 2. ovog poglavlja društvo HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. se odriče svake odgovornosti za prijevremeno otvaranje takve omotnice.

4. Ako redni broj i oznaka nekretnine nisu navedeni na zatvorenoj omotnici, iz ponude treba nedvojbeno proizlaziti za koji se poslovni prostor podnosi ponuda.

5. Ponude će se javno otvarati dana **16. 12. 2026. godine u 12 sati,** u prostorijama društva **HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., Mihanovićeva ulica 12, Zagreb, Sindikalna dvorana (ulaz iz Gajeve ulice)**. Na otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili njihove ovlaštene osobe te javnost.

6. 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 82, opis plaćanja: „jamčevina N-82 - redni broj nekretnine iz tabelarnog prikaza" (redni broj nekretnine odnosi se na redni broj nekretnine iz tabelarnog prikaza za koju se daje ponuda).

7. Ponuditelju, čija ponuda je odabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća. Jamčevina će se uračunati u beskamatni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, sukladno odredbama ugovora o zakupu poslovnog prostora. Ponuditelj je dužan, nakon primitka obavijesti o prihvatu ponude, a prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora i to u roku od **8 (osam)** dana od poziva na plaćanje uplatiti razliku iznosa do visine 3 (tri) ponuđene zakupnine uvećane za iznos PDV-a na ime beskamatnog pologa koji ostaje Zakupodavcu do isteka ugovora o zakupu poslovnog prostora. Iznos navedene razlike uplaćuje se u korist društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., na račun broj **HR7624020061500030910**, kod Erste banke, pozivom na broj 00 82, opis

plaćanja: „beskamatni polog N-82 - redni broj nekretnine iz tabelarnog prikaza“ (redni broj nekretnine odnosi se na redni broj nekretnine iz tabelarnog prikaza za koju se daje ponuda).

8. Ponuditelj čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija dužan je prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora, kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza dostaviti zakupodavcu i bjanko zadužnice/ običnu zadužnicu solemnizirane/solemniziranu od strane javnog bilježnika u visini od najmanje 25% ukupne vrijednosti ugovora o zakupu poslovnog prostora.

9. 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.

10. Ostalim ponuditeljima, čija ponuda nije odabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se vraća najkasnije u roku od **30 (trideset)** dana od dana objave rezultata javnog natječaja.

IV. PONUDA

1. Ponuditelji daju pisanu obvezujuću ponudu za zakup.

2. Pravo na podnošenje ponuda za zakup poslovnog prostora imaju sve pravne osobe te fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost.

3. Kad su predmet Javnog poziva garaže i garažna mjesta, pravo na podnošenje ponuda imaju i sve druge fizičke osobe.

4. Ponuditelj je u svojoj ponudi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u/na poslovnom prostoru, izuzev za garaže i garažna mjesta.

5. Ponuditelj u poslovnom prostoru može obavljati djelatnost sukladno tabelarnom prikazu, a za koju mora biti registriran u odgovarajućem registru.

6. Zakupodavac ne odgovara zakupniku za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru kao niti za druga uvjerenja i/ili dozvole nadležnih tijela potrebnih za obavljanje djelatnosti koje ponuditelj namjerava obavljati u poslovnom prostoru, kao ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishođenje istih. Zakupnik nema pravo na naknadu štete, pravo na povrat ulaganja u poslovni prostor niti pravo na povrat uplaćene zakupnine u slučaju nemogućnosti ishođenja navedenih akata/dokumentacije.

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

8. Najpovoljnija ponuda je ponuda koja uz ispunjenje svih uvjeta iz ovog Javnog poziva sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

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

10. Neće se razmatrati:

- ponude zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda naznačenog u ovom Javnom pozivu;
- ponude koje nisu uvezane i/ili numerirane na način određen ovim Javnim pozivom;
- ponude koje nisu u skladu s uvjetima iz ovog Javnog poziva, nepotpune ponude (koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno ovom 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 odobrenih rokova plaćanja;
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba nad kojima je otvoren predstečajni postupak (a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje plan restrukturiranja), stečaja ili likvidacije;
- 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 sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili bilo kojeg od sljedećih ponuditelja, ukoliko je osnivač i/ili član i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) sljedećeg najboljeg ponuditelja ujedno i osnivač i/ili član i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ponuditelja koji je prethodno odustao od ponude.

11. Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom mora biti uvezana na način da je ista (ponuda s cjelokupnom dokumentacijom) prošivena jamstvenikom (vrpcom) čija su oba kraja na posljednjoj stranici pričvršćena naljepnicom na kojoj se otisnut žig/pečat. Žig/pečat treba biti otisnut tako da se jedan njegov dio nalazi na naljepnici, a drugi na posljednjoj stranici ponude s cjelokupnom dokumentacijom. Fizička osoba kao podnositelj ponude za garaže i garažna mjesta umjesto otiska žiga/pečata potpisuje se vlastoručno na način da se jedan dio potpisa nalazi na naljepnici, a drugi na posljednjoj stranici ponude s cjelokupnom dokumentacijom. Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom mora biti i numerirana na način da je označen broj stranice i ukupni broj stranica ponude s cjelokupnom dokumentacijom (npr.: 1/3, 2/3, 3/3). Opisanu oznaku broja stranice i ukupnog broja stranica treba sadržavati svaka stranica ponude s cjelokupnom dokumentacijom, što uključuje i prazne/neispisane stranice ponude i cjelokupne dokumentacije. Ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezene i numerirane na prethodno opisani način, smatrat će se nevaljanima te se iste neće razmatrati.

12. Ponuda se podnosi na obrascu/obrascima koji se nalazi/e na internetskim stranicama društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. www.hzinfra.hr pod rubrikom Javni poziv N-82. Na obrascu ponude te dokumentaciji nije dopušteno raditi korekcije podataka (precrtavati ili korigirati podatke).

13. Ponuda mora sadržavati:

- oznaku nekretnine (redni broj, oznaka, adresa/lokacija, površina poslovnoga prostora), a ukoliko isto nije naznačeno, iz ponude mora nedvojbeno proizlaziti za koji se poslovni prostor podnosi ponuda;
- ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, sjedište/prebivalište, OIB (za fizičke osobe) odnosno naziv trgovačkog društva kao ponuditelja, sjedište, OIB (za pravne osobe) te adresu elektroničke pošte i broj telefona,
- djelatnost koju će ponuditelj obavljati u nekretnini za koji podnosi ponudu, osim za garaže i garažna mjesta;
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti niži od iznosa početne mjesečne zakupnine navedenog u ovom Javnom pozivu;
- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za eventualni povrat jamčevine, s time da ponuditelj nema pravo na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate;
- izjavu/privolu da je ponuditelj podnošenjem ponude izričito suglasan da društvo HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja i sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste objaviti u skladu s odredbama propisa koji uređuju pravo na pristup informacijama;
- presliku osobne iskaznice (za podnositelje fizičke osobe uključujući fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost);
- presliku izvatka ili rješenja iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost navedenu u ponudi (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik), izuzev za garaže i garažna mjesta
- potvrdu izdanu od Ministarstva financija - Porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja, ne stariju od **30 (trideset)** dana na dan otvaranja ponuda, u izvorniku, preslici ili elektronskom zapisu;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine koja mora biti uplaćena **isključivo s računa/imena ponuditelja**;
- potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne stariju od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda, odnosno Ministarstva branitelja Republike Hrvatske ili Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske kojom se dokazuje pravo prvenstva iz natječaja te status branitelja, u izvorniku ili preslici, ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23);
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) koje ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili za djecu hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, pored potvrde iz prethodne alineje, dužan je dostaviti dokaz o srodstvu (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici);
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) koje ostvaruju braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vode nadležna ministarstva ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, dužan je dostaviti potvrdu nadležnog ministarstva o statusu ne stariju od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda u izvorniku ili preslici;

- za sve ponuditelje koji se pozivaju na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora neovisno o osnovi (članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) izjavu da ne traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika;

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

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

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

17. Društvo HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. do sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja javnog natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvaćanja 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.

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

19. Ako se ponuditelj natječe za više nekretnina za svaku nekretninu potrebno je podnijeti zasebnu ponudu u posebnoj zatvorenoj omotnici sa svim prilozima/dokumentacijom koje ponuda mora sadržavati, a sukladno ovom Javnom pozivu.

20. U slučaju da ponuditelj koji se natječe za više nekretnina ponudu za dvije ili više nekretnina podnese u jednoj omotnici, sve ponude sadržane u toj omotnici će biti nevaljane te se neće razmatrati.

V. ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

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

2. Ako je ponudu dostavio ponuditelj koji se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora koje imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23), a koji ispunjava uvjete iz ovog Javnog poziva, uputit će mu se poziv da se **u roku od 3 (tri)** dana izjasni prihvaća li najviši ponuđeni iznos zakupnine za poslovni prostor za koji je dostavio ponudu. Poziv će mu se uputiti preporučenom poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.

3. Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prednosti sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) 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.

4. Iznimno od navedenog u točki 3. ovog poglavlja braniteljsko socijalno-radna zadruga iz članka 132. stavka 1. točke e) Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) može ostvariti pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora u skladu s odredbama ovog Javnog poziva i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18, 123/24).

5. Osobe koje imaju pravo prednosti sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) ne mogu ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok traje zakup poslovnog prostora, neovisno po kojoj je osnovi ostvaren.

6. Ako za istu nekretninu pristignu dvije ili više ponuda s istim iznosom zakupnine, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji koji su podnijeli navedene ponude će biti pozvani preporučenom poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi da **u roku od 3 (tri)** dana od primitka poziva društva HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o. dostave nove ponude na način opisan u poglavlju III. ovog Javnog poziva i u skladu sa svim uvjetima iz ovog Javnog poziva.

7. Ako odabrani ponuditelj izrijekom odustane od ponude odnosno od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, jamčevina mu se ne vraća.

8. Ako najpovoljniji ponuditelj nakon zaprimanja obavijesti o prihvaćanju ponude, a prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, ne postupi sukladno točki 7. i 8. poglavlja III., smatrat će se da je odustao od ponude, a jamčevina mu se ne vraća.

9. Ako najpovoljniji ponuditelj u roku od **8 (osam)** dana od dana zaprimanja poziva na sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora ne pristupi sklapanju istog kod javnog bilježnika smatrat će se da je odustao od ponude te mu se jamčevina ne vraća.

10. Ako je do odustanka od ponude odnosno od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora došlo nakon uplate beskamatnog pologa, ponuditelju će se vratiti iznos koji čini razliku između beskamatnog pologa i jamčevine uplaćene za sudjelovanje u javnom natječaju.

11. U slučajevima odustanka od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora iz točke 7., 8. i 9. ovoga poglavlja sklapanje ugovora ponudit će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najvišu ponudu, pod uvjetima iz njegove ponude i uz ispunjavanje svih uvjeta iz ovog Javnog poziva, uz rok za očitovanje od **3 (tri)** dana od dana zaprimanja poziva.

12. Odredbe iz točke 7. – 10. ovog poglavlja primjenjuju se i u odnosu na ponuditelja iz točke 11. ovog poglavlja (koji je redoslijedom po visini ponude drugi ponuditelj), kao i na ponuditelja koji je redoslijedom po visini ponude treći ponuditelj dok se ostali ponuditelji neće se pozivati na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.

13. Ako najpovoljniji 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, ukoliko je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) sljedećeg najboljeg ponuditelja ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ponuditelja koji je prethodno odustao od ponude, odnosno ponuda takvog najpovoljnijeg ponuditelja neće se razmatrati.

1**4.** U slučaju iz točke 13. ovog poglavlja sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora može se ponuditi prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najviši iznos mjesečne zakupnine u svojoj ponudi uz ispunjavanje ostalih uvjeta iz ovog Javnog poziva, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok za očitovanje od **3 (tri)** dana od dana zaprimanja poziva. Ako se pozvani ponuditelj u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju ponude za sklapanje ugovora o zakupu, smatrat će se da istu ne prihvaća te mu se uplaćena jamčevina ne vraća.

15. U slučaju da ponuditelj povuče ili izmijeni ponudu nakon isteka za roka dostavu ponuda uplaćena jamčevina mu se ne vraća.

VI. UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora (dalje u tekstu: ugovor o zakupu) sklapa se na određeno vrijeme navedeno u tabelarnom prikazu za predmet zakupa.

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

3. Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku te mora biti javnobilježnički potvrđen (solemniziran), i kao takav predstavlja ovršnu javnobilježničku ispravu pogodnu za provedbu ovrhe radi iseljenja i naplate zakupnine, troškova zakupa ili koje druge novčane obveze koja proizlazi iz ugovora o zakupu. Svi troškovi potvrđivanja (solemnizacije) padaju na teret zakupnika.

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

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

6. Ugovorom o zakupu bit će regulirano da zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake predmeta zakupa kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled predmeta zakupa.

7. Ugovorom o zakupu bit će regulirano da ako zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor o zakupu. Potpisom ugovora o zakupu zakupnik preuzima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane Zakupodavcu i/ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova, kao i uslijed promjene ugovorene namjene predmeta zakupa.

8. Ugovorom o zakupu bit će regulirano da se, neovisno od pristanka Zakupodavca, zakupnik odriče prava potraživati od Zakupodavca naknadu za uložena sredstava u predmet zakupa s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i dr.)

9. Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu sukladno ugovoru o zakupu. Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodatnu vrijednost sukladno važećem Zakonu o porezu na dodatnu vrijednost.

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

11. Osim zakupnine, zakupnik je dužan plaćati troškove tekućeg održavanja predmeta zakupa (redovno održavanje, manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja, kao i druge troškove manjih preinaka kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled predmeta zakupa i drugo.

12. Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja predmeta zakupa (struja, voda, telefon, internet, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada, odvoz komunalnog otpada i drugo), kao i razmjerni dio troškova zajedničke potrošnje koji proizlazi iz korištenja i održavanja zajedničkih uređaja i zajedničkih prostorija. Ukoliko je moguće, zakupnik je obvezan nakon primitka predmeta zakupa u posjed o svom trošku ugraditi kontrolna brojila za potrošnju energenata (električna energija, voda, plin).

13. Ugovorom o zakupu bit će regulirano da je zakupnik, u slučaju ako nastavi koristiti poslovni prostor nakon prestanka ugovora o zakupu iz bilo kojeg razloga, dužan Zakupodavcu plaćati, na ime stjecanja bez osnove, mjesečnu naknadu za korištenje poslovnog prostora bez pravne osnove, sukladno aktima Zakupodavca. Naknada za korištenje poslovnog prostora bez pravne osnove dospijeva na način kako će to biti regulirano ugovorom o zakupu za dospijeće zakupnine i ta obveza postoji sve dok zakupnik ne preda Zakupodavcu u posjed poslovni prostor. Također, ugovorom o zakupu bit će regulirano da je zakupnik, u slučaju ako nastavi koristiti poslovni prostor nakon prestanka ugovora o zakupu iz bilo kojeg razloga, dužan Zakupodavcu plaćati i sve režijske troškove koji terete poslovni prostor. Ta obveza dospijeva na način kako će to biti regulirano ugovorom o zakupu za dospijeće režijskih troškova i postoji sve dok zakupnik ne preda Zakupodavcu u posjed poslovni prostor.

14. 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 o zakupu 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.

15. Ugovorom o zakupu bit će regulirano osiguranje naplate zakupnine, režijskih troškova i ostalih obveza iz ugovora izdavanjem bjanko zadužnica/ obične zadužnice solemniziranih/solemnizirane od strane javnog bilježnika u visini od najmanje 25% ukupne vrijednosti ugovora o zakupu, a koju je zakupnik dužan dostaviti Zakupodavcu prije sklapanja ugovora o zakupu.

16. Ugovorom o zakupu bit će reguliran otkaz ugovora o zakupu na način da Zakupodavac može otkazati ugovor u svako doba, u cijelosti ili djelomično, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa i bez navođenja razloga uz određeni otkazni rok.

17. Ugovorom o zakupu bit će reguliran otkaz ugovora o zakupu na način da Zakupnik može otkazati ugovor u svako doba, u cijelosti ili djelomično, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa i bez navođenja razloga uz određeni otkazni rok.

18. Ugovorom o zakupu bit će regulirano da zakupniku nije dopušteno predmet zakupa ili dio predmeta zakupa dati u podzakup trećim osobama, niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje predmet zakupa odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje predmeta zakupa koje po svom sadržaju odgovara podzakupu.

19. Ugovorom o zakupu bit će regulirano da se u slučaju kršenja odredbi o zabrani ugovaranja podzakupa ugovor o zakupu raskida po sili zakona s danom utvrđenja okolnosti iz točke 18. ovog poglavlja, a sukladno članku 19. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) s time da je zakupnik u tom slučaju dužan Zakupodavcu isplatiti naknadu određenu ugovorom o zakupu, a koja naknada se ugovara kao pravna posljedica/učinak raskida ugovora o zakupu.

20. Odredba o zabrani ugovaranja podzakupa kao i odredba o pravnim posljedicama/učincima raskida za slučaj postupanja protivno zabrani ugovaranja podzakupa bitne su odredbe ugovora o zakupu poslovnog prostora.

21. Ugovorom o zakupu ugovorit će se, a kada je isto primjenjivo s obzirom na prirodu predmeta zakupa, obveza zakupnika da je za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu obvezan ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja imovine kojom će se osigurati predmet zakupa od požara i drugih uobičajenih rizika, a koja polica mora biti vinkulirana u korist Zakupodavca.

22. Ugovorom o zakupu ugovorit će se, a kada je isto primjenjivo s obzirom na prirodu predmeta zakupa, obveza zakupnika da je za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu obvezan ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja kojom će biti pokrivena izvan ugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima, a kojom policom osiguranja mora biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.

23. Ugovorom o zakupu ugovorit će se da se zakupnik može osloboditi obveza iz točke 21. i 22. ovog poglavlja ukoliko dokaže da osiguravajuća društva ne pružaju navedene usluge za predmet zakupa.

24. Ugovorom o zakupu ugovorit će se da je zakupnik obvezan najkasnije u roku od **60 (šezdeset)** dana od sklapanja ugovora o zakupu dostaviti Zakupodavcu dokaz o sklopljenim ugovorima iz točke 21. i 22. s osiguravateljem.

25. Ugovorom o zakupu ugovorit će se da je zakupnik obvezan dostaviti zakupodavcu dokaz da je obnovljena polica osiguranja iz točke 21. i 22. ovog poglavlja za predmet zakupa za svaku godinu trajanja ugovora o zakupu.

26. Ugovorom o zakupu ugovorit će se da je zakupnik obvezan dostaviti zakupodavcu dokaz da je obnovljena polica osiguranja iz točke 21. i 22. ovog poglavlja za predmet zakupa najkasnije u roku od **30 (trideset)** dana od dana isteka police osiguranja za prethodnu godinu**.**

27. 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.

VII. 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.

U Zagrebu, 26. listopada 2026. godine