

KLASA: 372-03/25-01/01
URBROJ: 268/01-55-79-01/6-25-3

Na temelju čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), sukladno članku 9. stavak 6. Statuta Opće bolnice Pula i Odluke Upravnog vijeća Opće bolnice Pula od dana 29. rujna 2025. godine, Opća bolnica Pula – Ospedale generale di Pola objavljuje

NATJEČAJ

za davanje u zakup poslovnog prostora

- I. Daje se u zakup:
- Poslovni prostor – djelatnost: ugostiteljsko (zdravljak, kafe bar) – trgovinska (trgovina na malo prehrambenim proizvodima), ukupne korisne površine 100,9 m², koji se sastoji od unutrašnjeg prostora površine 52,40 m², skladišta površine 12,50 m² i vanjske terase površine 36 m².
 - Zakup se ugovara na vrijeme od 5 (pet) godina.
 - Početna mjesečna zakupnina iznosi 12,00 Eura po m² korisne površine poslovnog prostora, na koji iznos se obračunava propisana stopa PDV-a,
 - Jamčevina za ponudu iznosi 4.000,00 Eura a uplaćuje se prilikom podnošenja ponude na žiro račun OB Pula br: IBAN HR4624020061101069286 kod Erste&Steiermarkische bank d.d.
- II. Poslovni prostor izgrađen je na k.č.br. 623/3 k.o. Pula, u Općoj bolnici Pula u Puli, Santoriova 24 A, u naravi, u glavnom ulaznom holu Opće bolnice Pula.

Sukladno posebnim propisima, u poslovnom prostoru nije dozvoljena prodaja niti konzumacija alkohonih pića i duhanskih proizvoda kao niti prodaja sezonske robe te opreme za more i plažu. Radno vrijeme u poslovnom prostoru: najranije od 07,00 sati do najkasnije 20,00 sati.

Djelatnost u poslovnom prostoru mora se obavljati kroz cijelu kalendarsku godinu, osim u uvjetima pod kojima je korištenje poslovnog prostora djelomično onemogućeno u trajanju od najviše trideset dana, bez krivnje zakupnika, te u slučajevima adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa, uz predočenje dokaza u pisanom obliku.

Poslovni prostor daje se u zakup u stanju u kojem je viđen.

Sa stanjem poslovnog prostora natjecatelji se mogu upoznati u terminu za očevid naznačenom u tekstu Natječaja.

I. OPĆI UVJETI ZA PODNOŠENJE PONUDA

1. Pisana ponuda za zakup poslovnog prostora s potrebnom dokumentacijom podnosi se u navedenom roku, neposredno u pisarnicu ili preporučenom pošiljkama na adresu: Opća bolnica Pula, Santoriova 24 A, u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno:

“PONUDA ZA NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA - NE OTVARATI” -

2. Rok za dostavu pisanih ponuda je 3. studeni 2025. godine. Radno vrijeme pisarnice je od 08,00 sati do 16,00 sati, od ponedjeljka do petka. Prilikom zaprimanja pristiglih ponuda na zatvorenoj omotnici ponude obvezno se označuje datum i vrijeme zaprimanja, a u slučaju neposredne predaje ponude ponuditelju se izdaje potvrda o primitku sa datumom i vremenom zaprimanja ponude. Datum predaje ponude smatra se dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom odnosno dan predaje ponude neposredno u pisarnicu. Ponude predane neposredno u pisarnicu nakon isteka roka za podnošenje ponuda ili poslane preporučenom pošiljkom nakon isteka roka za podnošenje ponuda, smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje.
3. Ponude će se otvarati u prostorijama Opće bolnice Pula dana 12. studenog 2025. u 13,00 sati u ravnateljstvu Bolnice.
Ponuditelji koji su podnijeli ponude na natječaj imaju pravo nazočiti otvaranju ponuda osobno ili putem punomoćnika.
4. Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu određenu u točki 1. ovog Natječaja isključivo s računa/imena ponuditelja. Iznos jamčevine uplaćuje se u korist Opće bolnice Pula sa naznakom jamčevina za zakup poslovnog prostora.
5. Na ponuđeni iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV, temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost.
6. Ponuditelj mora biti registriran za obavljanje utvrđene djelatnosti u pojedinom poslovnom prostoru u odgovarajućim registrima.
7. Zakupodavac nije odgovoran za ishodenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima za obavljanje djelatnosti zakupnika, ni za druga uvjerenja ili dozvole, ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishodenje istih.
8. Pravo na podnošenje ponuda imaju pravne osobe te fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost.
9. Uplaćena jamčevina uračunava se u ugovorenu zakupninu.
Jamčevina će se uračunati u beskatni polog za plaćanje zakupnine i drugih troškova, sukladno ugovoru o zakupu. Ponuditelj je obavezan nakon obavijesti o prihvatu ponude, a prije sklapanja ugovora, uplatiti razliku iznosa do visine tri ponuđene zakupnine na ime beskatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora o zakupu ili dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini tri mjesečne zakupnine, izdanu u korist Opće bolnice Pula, 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, OB Pula vratit će ponuditelju uplaćenu jamčevinu.
10. Ponuditelj može podnijeti samo jednu ponudu za poslovni prostor te će se, u slučaju ako isti ponuditelj dostavi više ponuda za poslovni prostor, valjanom smatrati isključivo ponuda s najvišim iznosom ponuđene zakupnine.
11. 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.

12. 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 primitka poziva dostave nove ponude. U ovom slučaju ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi.
13. Ponuditelj je podnošenjem ponude izričito suglasan da Opća bolnica Pula može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda i zakupa poslovnog prostora, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste objaviti primjenjujući Zakon o pravu na pristup informacijama (čl. 10., Narodne novine, broj: 25/13, 85/15).
14. Opća bolnica Pula zadržava pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja, a koji je ponudi priložio presliku rješenja ili izvatka iz obrtnog registra, odnosno presliku rješenja ili izvatka iz sudskog registra, da u ostavljenom roku, a prije donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, dostavi izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvatka 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 izvatka iz sudskog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je društvo registrirano za djelatnost koja je navedena u ponudi.
15. Ako najpovoljniji ponuditelj izriekom odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, te ako nakon zaprimanja obavijesti o prihvaćanju ponude ne postupi sukladno odredbama ovog Natječaja, jamčevina mu se ne vraća.

U gore navedenim slučajevima sklapanje ugovora ponudit će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio sljedeću najvišu ponudu, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok od 5 (pet) dana od poziva za očitovanje. Prvom sljedećem ponuditelju poziv će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se isti 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.

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. Neće se razmatrati:
 - ponude pristigle nakon isteka roka za podnošenje ponuda naznačenog u javnom natječaju, 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 fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službeni 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 pravnih osoba čiji je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika, odnosno korisnika koji ima dospjelo dugovanje prema OB Pula.

17. Pisana ponuda mora sadržavati:

- 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,
- presliku osobne iskaznice (fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
- 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/obrti registar ili drugi odgovarajući upisnik),
- ponudeni iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti niži od početnog iznosa po m² navedenog u ovom javnom natječaju,
- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za eventualni povrat jamčevine,
- 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 izvršenoj uplati jamčevine, isključivo s računa/imena ponuditelja,
- potvrdu ili ovjerenu financijsku karticu da ponuditelj nema dugovanja prema Općoj bolnici Pula (izdaje OB Pula),
- 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,
- 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 – članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji).

II. Ostali uvjeti natječaja:

- Zakupnina se ugovara i plaća zakupodavcu do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec.
- Zakupnina se može uvećati u slučaju porasta godišnje stope inflacije za više od 3 %, u kojem slučaju se zakupnina uvećava za razliku između 3% i stvarne stope godišnje inflacije.
- Zakupoprimalac snosi poreze i druga davanja s osnova ugovorenog zakupa,
- Zakupoprimalac može, uz posebnu suglasnost zakupodavca, ulagati sredstva u građevinsko uređenje poslovnog prostora, odnosno izvršiti popravke radi njegovog održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati.
- Radi osiguranja tražbine zakupodavca za zakupninu i za predaju u posjed poslovnog prostora budući zakupac se obvezuje Ugovor o zakupu poslovnog prostora solemnizirati kod javnog bilježnika, na njegov teret, kako bi zakupodavac na temelju knjigovodstvene evidencije mogao neposredno provesti ovrhu radi naplate zakupnine i kamata, odnosno provesti prinudnu ovrhu radi predaje u posjed poslovnog prostora u slučaju redovnog isteka zakupa, odnosno pisane obavijesti o raskidu ugovora.
- Ostala međusobna prava i obveze koje proizlaze s osnova zakupa poslovnog prostora utvrđuju se ugovorom o zakupu sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.
- Ugovorom o zakupu bit će reguliran otkaz ugovora o zakupu na način da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu, između ostalog, ako:
 - a. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca ne plati u cijelosti dospelu dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od iznosa 2 (dvije) mjesečne zakupnine, bez obzira radi li se o dospelim zakupninama ili dospelim naknadama za troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora,
 - b. zakupnik u roku od 30 dana od solemnizacije ugovora o zakupu ne stavi poslovni prostor u funkciju za ugovorenu djelatnost,
 - c. zakupnik krši odredbe ugovora o zakupu glede osiguranja predmeta zakupa.
- 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 zakupodavca. 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 zakupnik će se obvezati najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od sklapanja ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguravateljem.
- Potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor opremiti i privesti funkciji o vlastitom trošku kako bi u njemu 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).

- Zakupnik ima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova bez suglasnosti zakupodavca.
- Osim zakupnine, zakupnik je dužan snositi 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 kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora).
- Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora (struja, voda, telefon, grijanje, hlađenje, komunalna naknada, vodna naknada, uključivo i naknadu troškova za održavanje zajedničkog sanitarnog čvora), a što će se regulirati ugovorom o zakupu.
Zakupnik se obvezuje o svom trošku ugraditi kontrolno brojilo električne energije i vode za poslovni prostor.
- Zakupniku nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup. Ako poslovni prostor bude dan u podzakup ili ako zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona. Ako zakupnik postupi suprotno odredbama o zabrani podzakupa, obvezuje se platiti ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara visini 6 (šest) mjesečnih zakupnina.
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu (Narodne novine, broj: 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16) te svi troškovi solemnizacije ugovora padaju na teret zakupnika.
- U roku od 15 dana od dana potpisa ugovora o zakupu izvršit će se povrat jamčevine onim ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene.

Izbor ponuditelja s najpovoljnijom ponudom za poslovni prostor izvršit će Upravno vijeće Opće bolnice Pula, na prijedlog Povjerenstva za provedbu natječaja i uz prethodnu suglasnost osnivača.

Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnog prostora, postaje pravovaljana po dobivanju prethodne suglasnosti osnivača, sukladno Odluci o davanju ovlasti Ministarstvu zdravstva za davanje prethodne suglasnosti zdravstvenoj ustanovi kojoj je osnivač Republika Hrvatska za davanje u zakup poslovnog prostora i/ili zemljišta (N.N. 62/18)

Kao najpovoljnija ponuda uzet će se u obzir valjana ponuda sa najvišom cijenom ponuđene zakupnine.

Izabrani ponuditelj dužan je sklopiti ugovor o zakupu u roku od 8 dana od dana donošenja pravovaljane odluke o prihvatu ponude, u protivnom gubi pravo na sklapanje ugovora i pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Opća bolnica Pula zadržava pravo poništiti natječaj ili ne odabrati niti jednog ponuditelja bez obveze naknade troškova podnošenja ponude za zakup ponuditeljima.

Sve informacije u vezi poslovnih prostora koji se daju u zakup zainteresirani ponuditelji mogu dobiti u Općoj bolnici Pula, na tel. 091 376-0152, radnim danom u vremenu od 10,00 do 14,00 sati.

Ogled poslovnog prostora omogućit će se dana 24. listopada 2025. u vremenu od 10,00 sati do 11,0 sati.