

JAVNI NATJEČAJ
za prikupljanje ponuda za uzimanje u zakup
poslovnog prostora u Dubrovniku

I. Predmet Javnog natječaja

Predmet javnog natječaja je uzimanje u zakup uredskog poslovnog prostora u Dubrovniku za rad i smještaj 50-ak radnika Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje, Područnog ureda Dubrovnik (u daljnjem tekstu: Zavod), na određeno vrijeme od 1 (jedne) godine uz mogućnost produženja.

II. Pravo sudjelovanja u javnom natječaju

U javnom natječaju mogu sudjelovati sve fizičke osobe, obrtnici i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj, a koje ispunjavaju uvjete predmetnog natječaja.

III. Opći uvjeti prostora

- Lokacija poslovnog prostora: širi centar grada Dubrovnika,
- Vrsta prostora: Poslovni prostor za uredsko poslovanje („open space“ - prostor za min. 16 šalterskih radnih mjesta i prostor za čekaonicu, te min. 15 ureda) s nusprostorijama (sanitarnim čvorovima za radnike, stranke/osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti) ukupne površine cca 300 m² odnosno da postoji mogućnost prilagodbe prostora potrebama Zavoda
- U slučaju nemogućnosti ispunjavanja uvjeta iz alineje 2 vezanih za broj šalterskih radnih mjesta i ureda na jednoj lokaciji prihvatiti će se i ponude za dva poslovna prostora na različitim adresama u kojem bi poslovni prostor sa šalterskim radnim mjestima i čekaonicom te jednim uredom ukupne minimalne zajedničke površine od 100 m² morao biti u jednom poslovnom prostoru, dok bi ostali uredi bili smješteni u drugom poslovnom prostoru od min. 200 m². Prednost imaju one ponude koje ispunjavaju uvjete iz alineje 2
- Prostoru mora biti osigurana pristupačnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (kako do zgrade u kojoj se prostor nalazi tako i unutar zgrade/prostora) sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ br. 78/13), odnosno da postoji mogućnost prilagodbe navedenom
- Namjena prostora mora biti poslovna, u slučaju da je prostor stambene namjene zakupodavac je nakon prihvata ponude obavezan izvršiti prenamjenu prostora u poslovnu namjenu
- Prostor obavezno treba biti opremljen osnovnom infrastrukturom (voda, struja, sustav grijanja i kanalizacija), mora biti klimatiziran, a sve instalacije i ugrađena oprema moraju biti ispravne i u funkciji, te imati važeće ateste
- Zakupodavac se obvezuje osigurati dovoljnu količinu električne energije za redovno poslovanje 50-ak radnika Zavoda, odnosno u slučaju potrebe dokupa električne energije, zakupodavac je dužan snositi troškove istog
- Zakupodavac se obvezuje omogućiti zakupniku da uz njegovu suglasnost izvrši manje preinake poslovnog prostora koje su potrebne za redovno poslovanje zakupnika

- Prednost ima poslovni prostor u cijelosti uređen za uredsko poslovanje (sukladno potrebama navedenim u alineji 2, 3 i 4 ove točke) i opremljen potrebnom infrastrukturom za ugradnju računalne mreže
- U slučaju potrebe investicijskih ulaganja u poslovni prostor (npr. uvođenje grijanja, zamjena stolarije, osiguravanja pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i dr.) potrebno je da zakupodavac izvrši potrebne radove o svom trošku
- Prednost ima prostor koji je odmah useljiv i odgovara potrebama Zavoda navedenim u alineji 2, 3 i 4 ove točke odnosno prostor koji ponuditelj/zakupodavac može prilagoditi navedenim potrebama Zavoda

IV. Sadržaj ponude

Pisana ponuda treba sadržavati:

- osobni podaci ponuditelja: ime i prezime fizičke osobe, odnosno naziv pravne osobe, osobni identifikacijski broj OIB, kontakt podaci (adresa, broj telefona, adresa e-pošte)
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine izražen u eurima po m² površine i ukupno za cijeli prostor (upisan brojkama i slovima), s naznakom da li je u iznos zakupnine uključen PDV, te s naznakom da li je ponuditelj u sustavu PDV-a
- opis nekretnine koja se nudi u zakup (adresa, površina, katnost, tlocrt prostora, stanje prostora, stanje infrastrukture, klimatizacija) te fotografije prostora ako ih ponuditelj posjeduje
- naznaku koje režijske i druge troškovi vezane uz zakup prostora snosi zakupnik, te način njihova obračuna, s tim da troškove pričuve (ako postoje) snosi vlasnik prostora/zakupodavac
- datum moguće predaje prostora u zakup
- rok zakupa nekretnine
- potvrda Porezne uprave da porezni obveznik (zakupodavac) nema dugovanja po osnovi javnih davanja
- izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu
- fizičke osobe dužne su priložiti presliku važeće osobne iskaznice/putovnice, a pravne osobe su dužne priložiti izvadak iz sudskog registra, odnosno domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik
- ukoliko postoji potreba investicijskog ulaganja u ponuđeni poslovni prostor, u ponudi je potrebno naznačiti da će zakupodavac izvršiti potrebna ulaganja o svom trošku
- potpis ponuditelja.

V. Dostava ponuda

Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom ili osobnom dostavom, u zatvorenoj omotnici na adresu: Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje – Područni ured Dubrovnik, B. J. Jelačića 2, 20000 Dubrovnik, s naznakom: **"ZA JAVNI NATJEČAJ (ponuda za zakup poslovnog prostora) - NE OTVARATI "**. Na poleđini omotnice potrebno je naznačiti ime i prezime odnosno naziv, te adresu ponuditelja.

Ponude i priloženu dokumentaciju trajno zadržava Zavod i ne vraća se ponuditelju.

Nepravodobno zaprimljene ponude vratit će se neotvorene ponuditeljima, a nepotpune se neće razmatrati.

VI. Rok za podnošenje pisanih ponuda i javno otvaranje ponuda

Rok za podnošenje pisanih ponuda je **12.01.2026. godine do 10:00 sati**, do kada ponuda mora biti zaprimljena u prijamnoj pisarnici Zavoda. Nepravodobno zaprimljene ponude vratit će se neotvorene ponuditeljima, a nepotpune se neće razmatrati.

Javno otvaranje ponuda održat će se dana **12.01.2026. godine u 13:00 sati** u prostorijama Zavoda, PU Dubrovnik, B.J. Jelačića 2, Dubrovnik. Otvaranju pisanih

ponuda mogu pristupiti ponuditelji, zakonski zastupnici ponuditelja koje su podnijele ponudu ili njihovi ovlašteni predstavnici, no nisu obvezni pristupiti.

VII. Očevid prostora

Nakon javnog otvaranja ponuda povjerenstvo Zavoda pridržava pravo izvršiti pregled ponuđenih poslovnih prostora u vrijeme utvrđeno u dogovoru s ponuditeljima.

VIII. Kriteriji za odabir ponude

Pri odabiru najpovoljnije ponude uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja osobito će se vrednovati:

- lokacija ponuđenog poslovnog prostora i ponuđeni iznos zakupnine
- uređena gradska infrastruktura, pristupačnost pomoću javnog prometa i osobnim vozilima, po mogućnosti bez urbanističko-arhitektonskih barijera
- iskoristivost i opremljenost poslovnog prostora za namjenu uredskog poslovanja
- prilagodljivost priključaka na računalnu mrežu
- prostor svojom površinom treba odgovarati potrebama prostorne organizacije Zavoda

IX. Rezultati natječaja

O rezultatima natječaja svi ponuditelji biti će obaviješteni u pisanom obliku u roku 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

Zavod pridržava pravo da ne prihvati ni jednu ponudu, i pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema ponuditeljima, niti je obvezan snositi ikakve troškove u svezi sa sudjelovanjem ponuditelja u javnom natječaju.

X. Napomene:

Zavod nije u mogućnosti izvršiti plaćanje provizije u slučaju posredovanja treće osobe u realizaciji posla.

Zavod zadržava pravo provjere svih okolnosti i činjenica koje su navedene u ponudi, kao i pravo dodatnog pojašnjenja i dostave dodatne dokumentacije od ponuditelja.

Ugovor o zakupu prostora sklapa se isključivo s vlasnikom prostora na određeno vrijeme od 1 godine (uz mogućnost produženja), a početak roka zakupa prostora počinje teći danom primopredaje prostora.

Podnošenjem ponude na natječaj, ponuditelj daje privolu da Zavod u svrhu provedbe natječajnog postupka može date podatke prikupljati, objavljivati i obrađivati u elektroničkom obliku ili manualno, te čuvati i dalje koristiti u skladu s općim aktom ovoga Zavoda i sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka.

U Dubrovniku 12.12.2025. godine

Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje