

OPĆA BOLNICA ZABOK I BOLNICA HRVATSKIH VETERANA

Ur.br.: 01-1003/3-23

Zabok, 06.03.2023.godine

Na temelju članka 3.Odluke o uvjetima i postupku provedbe javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“, broj 5/20), u daljnjem tekstu: Odluka; Odluke Upravnog vijeća Opće bolnice Zabok i bolnice hrvatskih veterana ur.broj: 01- 961/3-23. godine, te Zaključka Župana, Klasa: 500-01/23-01/15, ur.br.: 2140-02-23-2 od 06.03.2023.godine, objavljuje se

JAVNI NATJEČAJ za zakup poslovnog prostora

Podaci o poslovnom prostoru

Opća bolnica Zabok i bolnica hrvatskih veterana (u daljnjem tekstu: Bolnica) daje u zakup poslovni prostor koji se nalazi u Dnevnoj bolnici – prigradnji glavne građevine Bolnice, prizemlje i prvi kat, Bračak 8a, Zabok, i to:

- u prizemlju zgrade poslovni prostor površine 760,18 m² netto
- na 1. katu zgrade poslovni prostor površine 1.494,03 m² netto,

ukupno 2.254,21 m² neto, u daljnjem tekstu: *Postojeći poslovni prostor*.

Postojeći poslovni prostor je namijenjen za rad „onkološkog centra“ – obavljanje djelatnosti navedene pod naslovom ovog Natječaja *Namjena Poslovnog prostora*, a ta namjena zahtijeva rekonstrukciju i proširenje Postojećeg poslovnog prostora, što se određuje obvezom odabranog ponuditelja.

Rekonstrukcijom i proširenjem Postojećeg poslovnog prostora, isti će se prilagoditi namjeni za potrebe instaliranja i rada dva radioterapijska bunkera, prema idejnom rješenju koje je priloženo ovom natječaju za zakup poslovnog prostora kao njegov *Privitak 1 – Programska skica- Prikaz prostorija za zakup i dogradnju zgrade dnevne bolnice*, kojim će biti obuhvaćeno najviše 320 m² bruto površine građevinskog zemljišta.

Za Postojeći poslovni prostor i prostor dobiven proširenjem Dnevne bolnice - prigradnje glavne građevine Bolnice, u daljnjem tekstu koristi se zajednički naziv *Poslovni prostor*.

Točna ukupna netto površina Poslovnog prostora utvrdit će se nakon završetka radova na rekonstrukciji i proširenju Postojećeg poslovnog prostora, te ishoda upravnog odobrenja uporabne dozvole za rekonstruirani i prošireni Postojeći poslovni prostor.

Postojeći poslovni prostor moguće je razgledati svaki radni dan od objave natječaja do završetka istog, od 08:00 do 10:00 sati, uz prethodnu najavu Vladimiru Ovčariću, dipl.ing.stroj., broj mobitela: +385 91 629 00 02.

Namjena Poslovnog prostora

Poslovni prostor namijenjen je za obavljanje zdravstvenih djelatnosti: radioterapija i radiokirurgija, medicinska onkologija, PET/CT usluge te prateće zdravstvene djelatnosti. Ponuditelj može obavljati djelatnosti koje sadržajno nisu konkurentne djelatnostima Bolnice. Za djelatnosti koje su konkurentne djelatnostima Bolnice, ponuditelj ne može imati ugovor s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje.

Poslovni prostor namijenjen je za rad sveobuhvatnog onkološkog centra. Poslovne aktivnosti uključuju, ali nisu ograničene na zdravstvene usluge kao što su radioterapija, medicinska onkologija, dijagnostičke PET/CT usluge, imunoterapija, edukacija, obuka i razvoj međunarodnih akademskih odnosa i prekogranično istraživanje s drugim vrstama subjekata u pogledu takvih zdravstvenih usluga.

Postojeći poslovni prostor se daje u zakup u viđenom stanju te potpisom Ugovora o zakupu zakupnik potvrđuje da je Postojeći poslovni prostor primio u viđenom stanju te ga se obvezuje urediti i privesti namjeni sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji i drugim potrebnim dokumentima u sukladno važećim propisima Republike Hrvatske, o svom trošku, a kako je definirano uvjetima ovog javnog natječaja. Zakupnik se odriče prava od Bolnice kao zakupodavca tražiti naknadu za uložena sredstva, osim u slučaju prijevremenog raskida ugovora o zakupu, sklopljenog na temelju ovog javnog natječaja, od strane Bolnice kao zakupodavca i bez krivnje zakupnika.

Zakupnik je dužan poslovni prostor staviti u funkciju za koju je namijenjen do 30. rujna 2024. godine, a najduže do 31. prosinca 2024. godine.

Pravo sudjelovanja

Pravne osobe osnovane u jednoj od država članica Europske unije („EU“) i/ili Europskog gospodarskog prostora („EGP“) mogu sudjelovati u ovom javnom natječaju ako ispunjavaju uvjete definirane posebnim propisima u svojim EU ili EGP državama članicama za obavljanje zdravstvenih djelatnosti u skladu s definiranom namjenom Poslovnog prostora.

Iznos zakupnine

Početni iznos zakupnine

Početni iznos mjesečne zakupnine je: 7,2 EUR po m² bez PDV-a, za 1 m² poslovnog prostora, odnosno 9 EUR po m² s PDV-om.

Zakupnina se početno plaća za ukupnu površinu Postojećeg poslovnog prostora (2.254,21 m²), a do utvrđivanja točne ukupne površine Poslovnog prostora kako je navedeno u poglavlju Podaci o poslovnom prostoru, nakon čega se plaća zakupnina za Poslovni prostor.

Početni iznos eskalacije zakupnine

Utvrđuje se početni iznos eskalacije mjesečne zakupnine kako je nadalje navedeno:

Po isteku pete godine trajanja zakupa, zakupnina će se godišnje revalorizirati u postotku koji održava stopu rasta indeksa potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku. Početna vrijednost indeksa je indeks koji će vrijediti u 60. mjesecu trajanja zakupa.

Nakon prvog usklađenja, obračun indeksacije i pripadajućeg usklađenja vršit će se na godišnjoj razini, pri čemu je relevantna postotna promjena ona koja proizlazi iz usporedbe indeksa iz tekućeg mjeseca s prošlogodišnjim indeksom iz odgovarajućeg kalendarskog mjeseca u godini („Promjena indeksa“).

Vrijednost zakupnine usklađuje se u 70% iznosu Promjene indeksa, pri čemu se ne uzima u obzir oscilacija indeksa do +/- 5%.

Vrijeme na kojem se zasniva zakup

Poslovni prostor se daje u zakup na 20 (dvadeset) godina, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom solemnizacije ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, čije troškove snosi zakupnik.

Prvenstveno pravo na sklapanje Ugovora o zakupu

Pravo prvenstva utvrđuje se sukladno Zakonu o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18), članak 6. stavak 11., uz uvažavanje odredaba Zakona o hrvatskim braniteljima. Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine 121/ 17, 98/19, 84/21).

Plaćanje jamstva za ozbiljnost ponude

Ponuditelji su dužni na račun Bolnice uplatiti jamstvo u trostrukom iznosu početne mjesečne zakupnine za Postojeći poslovni prostor, a dokaz o uplati priložiti uz ponudu. Ponude bez dokaza o uplaćenom jamstvu neće se razmatrati.

Uplaćeno jamstvo se vraća sudionicima natječaja čija ponuda nije prihvaćena najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude, a uplaćeno jamstvo ponuditelju čija je ponuda prihvaćena uračunava se u zakupninu.

Objava natječaja

Natječaj se objavljuje na web stranici Bolnice, a obavijest/oglas o raspisanom natječaju objavljuje se u Zagorskom listu i Večernjem listu.

Kao datum objave natječaja smatra se datum objave natječaja na web stranici Bolnice.

Način i rok za dostavu ponuda

Pisane ponude na natječaj sa svim potrebnim dokumentima i podacima dostavljaju se Bolnici na sljedeću adresu: Opća bolnica Zabok i bolnica hrvatskih veterana, Bračak 8, 49210 Zabok.

Rok za dostavu ponuda je 15 dana od dana objave natječaja na web stranici Bolnice.

Ponude se dostavljaju neposredno na urudžbeni zapisnik Bolnice (Odjel za kadrovske poslove), svakim radnim danom od 07:00 do 15:00 sati ili preporučenom poštom, u zatvorenoj omotnici s naznakom „*Ponuda za zakup poslovnog prostora, prizemlje i kat Dnevne bolnice – ne otvarati*“.

Jamstvo za dobro izvršenje ugovora

Kao jamstvo za uredno ispunjenje ugovora, najpovoljniji ponuditelj dužan je Bolnici kao zakupodavcu predati jamstvo za uredno ispunjenje ugovora u obliku bankovne garancije na iznos od tri-mjesečne zakupnine prilikom potpisivanja ugovora o zakupu.

Odgovornost

U slučaju raskida ovog Ugovora prije isteka ugovorenog razdoblja zakupa, bez suglasnosti Bolnice kao zakupodavca, ugovara se obveza naknade štete koju zakupnik plaća u visini zakupnine bez umanjenja iste, za svaki mjesec ranijeg raskida ugovora o zakupu, osim u situacijama koje su određene u Posebnim uvjetima ovog javnog natječaja.

Visina naknade može biti predmetom rasprave s ciljem da se smanji, uz pretpostavku odluke Upravnog vijeća Bolnice uz suglasnost Krapinsko-zagorske županije, ovisno o razlozima raskida Ugovora i eventualnom sklapanju novog ugovora o zakupu.

Posebni uvjeti natječaja

Ulaganje u rekonstrukciju i proširenje Postojećeg poslovnog prostora

Zakupac je dužan investirati i organizirati izvođenje radova na rekonstrukciji i proširenju Postojećeg poslovnog prostora. Bolnica će kao vlasnik Postojećeg poslovnog prostora i zemljišta na kojem će se graditi proširenje Postojećeg poslovnog prostora, izdati zakupcu suglasnost u smislu članka 109. st. 1. točka 5. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 153/2013, 20/2017, 39/2019 i 125/2019), a nakon odabira zakupnika temeljem ovog javnog natječaja.

U svrhu privođenja Poslovnog prostora namjeni, ponuditelj se ponudom obvezuje da će u Poslovnom prostoru o svom trošku izgraditi dva radijacijska bunkera, prostor za radioterapiju, prostor za medicinsku onkologiju i infuziju, prostor za slikovnu dijagnostiku, prostor za izradu ljekarničkih pripravaka i prostor za liječničke konzultacije, a obveza će se detaljno definirati Ugovorom o zakupu.

Pravo na umanjenje zakupnine

Ulaganje zakupnika od najmanje 5 milijuna eura s PDV-om za građevinske radove potrebne za rekonstrukciju i proširenje Postojećeg poslovnog prostora omogućava zakupcu realizaciju prava na umanjenje zakupnine za 20 % („snižena zakupnina”), uz predočenje troškovnika građevinsko - obrtničkih i instalaterskih radova sa projektantskom procjenom investicijske vrijednosti.

Ako zakupac ne izvede predmetne radove u skladu s proračunom rekonstrukcije i izgradnje, te rokovima, dužan je Bolnici nadoknaditi sve dospjele iznose razlike između snižene zakupnine i zakupnine, a što se dokazuje okončanom situacijom građevinsko - obrtničkih i instalaterskih radova.

Prijevremeni raskid ugovora o zakupu

Za ulaganje od najmanje 10 milijuna eura sa PDV-om uzimajući u obzir ukupnu vrijednost građevinskih radova i opreme za potrebe rada sveobuhvatnog onkološkog centra u bolnici i sukladno uvjetima iz ovog javnog natječaja, zakupnik ima pravo, prijevremeno raskinuti ugovor o zakupu koji će se sklopiti na temelju ovog javnog natječaja uz otkazni rok od 3 mjeseca („**Pravo zakupnika na prijevremeni raskid**“). Vrijednost investicije dokazuje se plaćenim računima za obavljene radove, usluge ili robu, te računima kojima se dokazuje ukupna nabavna vrijednost opreme koja će se instalirati i koristiti u onkološkom centru, ako se nabava opreme financira putem zajma ili operativnog odnosno financijskog leasinga.

Odšteta za zakupnika bit će ograničena na sljedeći način: ako zakupnik prijevremeno raskine ugovor o zakupu prije isteka početnih 5 godina razdoblja zakupa, bit će odgovoran za plaćanje bilo koje preostale razlike za zakupninu bez umanjenja iste odnosno u iznosu prije sniženja, kako je primjenjivo za razdoblje između datuma stupanja na snagu prijevremenog raskida i isteka prvih 5 godina razdoblja zakupa, te za dodatno razdoblje do 12 mjeseci ili kraće ako Bolnica pronađe novog zakupnika prije isteka dodatnih 12 mjeseci.

Ako zakupnik raskine ugovor o zakupu u bilo koje vrijeme nakon isteka početnih 5 godina razdoblja zakupa, zakupnik će imati Pravo zakupnika na prijevremeni raskid te će biti odgovoran za plaćanje bilo koje preostale razlike za Zakupninu ili Sniženu zakupninu, kako je primjenjivo za razdoblje do 12 mjeseci ili manje ako Bolnica nađe novog zakupnika prije isteka dodatnog razdoblja od 12 mjeseci ("**Smanjena odštetna odgovornost zakupnika**").

Ulaganjem zakupnika manje od 10 milijuna eura, s PDV-om koje se odnosi na stavak prvi ovog naslova, u slučaju prijevremenog raskida Ugovora o zakupu, zakupnik ne ostvaruje pravo na Smanjenu odštetnu odgovornost zakupnika.

Sadržaj ponude

Ponuda se podnosi na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

Ponuda mora sadržavati:

- a) podatke o ponuditelju: ime, prezime i adresu fizičke osobe, naziv i adresu tvrtke za pravne osobe, te punomoć za zastupanje ako ponuditelj nije u mogućnosti osobno nazočiti otvaranju ponuda,
- b) naznaku poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda,
- c) ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u EUR sa PDV-om po 1 m² i iznos ukupne mjesečne zakupnine u EUR sa PDV-om za Postojeći poslovni prostor

Uz ponudu se kao sadržaj ponude moraju priložiti:

Dokazi o sposobnosti:

- a) izvadak iz sudskog, strukovnog ili obrtnog registra ili odgovarajuću ispravu ovjerenu kod javnog bilježnika, kojom se dokazuje mogućnost obavljanja djelatnosti vezane za zakup prostora za koji se dostavlja ponuda - ne stariji od 6 mjeseci, izvornik ili ovjerenu presliku,
- b) izjavu odgovorne osobe ponuditelja za sebe i za pravnu osobu da nije pravomoćno osuđen za jedno ili više od sljedećih kaznenih djela: udruživanje za počinjenje kaznenih djela, primanje mita u gospodarskom poslovanju, davanje mita u gospodarskom poslovanju, zlouporaba položaja i ovlasti, zlouporaba dužnosti državne vlasti, protuzakonito posredovanje, primanje mita, davanje mita, prijevvara, računalna prijevvara, prijevvara u gospodarskom poslovanju ili prikriivanje protuzakonito stečenog novca, odnosno za odgovarajuća kaznena djela prema propisima države sjedišta privrednog subjekta,

Izjava mora biti ovjerena kod javnog bilježnika.

- c) potvrdu porezne uprave o stanju duga kao dokaz da je ponuditelj podmirio sve dospjele porezne obveze i obveze za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, ne stariju od 30 dana, u izvorniku ili ovjereoju preslici,
- d) dokument bankarske ili druge financijske institucije (BON-2, ili SOL-2 ili sl.) kojim se dokazuje solventnost poslovnog subjekta, ne stariji od 30 dana, original ili ovjerena preslika, te da račun nije blokiran u prethodnih 6 mjeseci,
- e) dokaz o pravu prvenstva sukladno članku 6. stavku 11. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata, ako se ponuditelj na isto poziva,
- f) dokaz o uplati pologa u trostrukom iznosu početne mjesečne zakupnine,
(2.254,21 m² x 9 EUR sa PDV-om x 3 = 60.863,67 EUR sa PDV-om sveukupno).
- g) dokaz financijske sposobnosti za izvršenje investicije rekonstrukcije, proširenja i opremanja u poslovni prostor koji je predmet ovog javnog natječaja.

Ponuda sa svom dokumentacijom za sudjelovanje u javnom natječaju mora biti uvezana i numerirana na način da je označen redni broj stranice i ukupan broj stranica ponude (redni broj stranice/ukupni broj - npr.

1/4, 2/4, 3/4, 4/4). Nije dopušteno ispravljanje podataka na obrascu i dokumentaciji (precrtavanje ili ispravljanje podataka). Ponude koje pristignu, a nisu uvezane i numerirane na prethodno opisani način te na kojima su podaci precrtani ili ispravljani, smatrat će se nevažećima i neće se razmatrati.

Razlozi zašto se ponude ne mogu uzeti u obzir

Nepravodobne i nepotpune ponude, kao i ponude bez dokaza o uplati jamčevine te ponude ponuditelja koji na dan objave javnog natječaja imaju nepodmirene obveze prema Bolnici/Zakupodavcu (osim ako je ponuditelju odobrena odgoda plaćanje navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja), ne može se uzeti u obzir.

Kriteriji odabira

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Javno otvaranje ponuda

Javno otvaranje ponuda provodi se u „Sivoj“ dvorani Bolnice prvi radni dan od isteka roka za dostavu ponuda, 23.03.2023.godine u 12,00 sati, odnosno nakon 15 dana od dana objave na web stranicama Bolnice.

Javnom otvaranju ponuda, uz prisutne članove Povjerenstva za provedbu javnog natječaja, mogu biti prisutne ovlaštene osobe ponuditelja.

Sklapanje Ugovora o zakupu

S ponuditeljem čija ponuda bude odabrana kao najpovoljnija sklopit će se ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima i na način utvrđen Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odlukom.

Ako ponuditelj ne sklopi ugovor o zakupu u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti o odabiru, smatrat će se da je odustao od ponude i gubi pravo na povrat jamčevine.

Ugovorom o zakupu odredit će se obveza zakupnika da je za cijelo vrijeme trajanja zakupa dužan s osiguravateljem ugovoriti policu osiguranja kojom će predmet zakupa biti osiguran od požara i drugih uobičajenih rizika, a koja polica mora biti vezana u korist zakupodavca.

Ugovorom o zakupu zakupnik se obvezuje Bolnici/zakupodavcu dostaviti dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguravateljem najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od sklapanja ugovora o zakupu.

Ugovorom o zakupu uredit će se uvjeti održavanja i korištenja poslovnog prostora.

Ugovorom o zakupu uredit će se otkaz ugovora o zakupu na način da Bolnica kao zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu, između ostalog, ako:

- zakupnik ni nakon pismene opomene Bolnice kao zakupodavca ne plati dospjeli dug u cijelosti, u iznosu jednakom ili većem od iznosa 2 (dvije) zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama odnosno dospjele naknade za troškove korištenja poslovnog prostora, zakupnik prekrši odredbe ugovora o zakupu koje se odnose na osiguranje predmeta zakupa.

Ugovorom o zakupu uredit će se dostava pisanih dokumenata zakupniku na način da će se valjanom smatrati i dostava elektroničkom poštom na adresu navedenu u ponudi, a ako pisani dokumenti sadrže rok, rok počinje teći od dan dostave elektronske pošte.

Prijenos ugovora o zakupu

Ako se kao najpovoljniji prihvatljivi ponuditelj odabere ponuditelj koji ima poslovni nastan u drugoj državi članici Europske unije i EGP, dužan je do 30. rujna 2024. godine, a najduže do 31. prosinca 2024. godine osnovati zdravstvenu ustanovu izravno ili putem ovisnog društva u skladu s hrvatskim zakonodavstvom. Prilikom osnivanja zdravstvene ustanove u Hrvatskoj, zakupnik mora prenijeti Ugovor o zakupu na odgovarajuću zdravstvenu ustanovu koju je osnovao.

Podzakup

Zakupnik može zakupljeni prostor dati u podzakup, ako zakupodavac izda prethodnu suglasnost za davanje prostora u podzakup.

Zakupnik mora jamčiti da će podzakupnik koristiti prostor prema ugovoru o zakupu.

Danom objave natječaja smatra se dan objave na službenim stranicama Bolnice.

Poništenje natječaja

Ovaj natječaj se može poništiti u bilo kojem trenutku, uz navođenje razloga.

RAVNATELJ

Tihomir Vančina, dipl. oec.

