

KLASA: 406-07/26-01/03
URBROJ: 2117-1-132-50-1
Dubrovnik, 28. srpnja 2026.

**JAVNI POZIV ZA ISKAZIVANJE INTERESA
ZA DAVANJE U DUGOROČNI NAJAM POTPUNO NAMJEŠTENOG STAMBENOG PROSTORA
ZA SMJEŠTAJ RADNIKA STUDENTSKOG CENTRA DUBROVNIK**

1. PREDMET JAVNOG POZIVA

Studentski centar Dubrovnik (dalje: Centar) poziva vlasnike nekretnina da iskažu interes za davanje u dugoročni najam potpuno namještenog i odmah useljivog stambenog prostora za smještaj radnika Centra, u pravilu državljana trećih zemalja.

Centru je potreban potpuno namješten smještajni kapacitet za ukupno najmanje sedam (7) osoba, sa zasebnim krevetom za svaku osobu. Potreban kapacitet može se osigurati najmom jednog stambenog prostora ili kombinacijom više manjih stambenih prostora.

Ponuditelj može ponuditi jedan ili više stambenih prostora, odnosno cijeli ili dio potrebnog kapaciteta. Centar može odabrati jednu ili više ponuda radi osiguranja ukupno potrebnog kapaciteta. Centar nije obavezan prihvatiti ponudu za djelomični kapacitet ako kombiniranjem zaprimljenih ponuda nije moguće osigurati potreban smještaj za najmanje sedam osoba.

Predmet ovog poziva je najam postojeće nekretnine iz članka 30. stavka 1. točke 1. Zakona o javnoj nabavi te se na sklapanje ugovora ne primjenjuje Zakon o javnoj nabavi. Ovaj javni poziv služi transparentnom ispitivanju tržišta i ne predstavlja postupak javne ili jednostavne nabave niti obvezuje Centar na sklapanje ugovora.

2. TRAJANJE NAJMA

Stambeni prostor uzima se u najam na razdoblje od najmanje jedne (1) godine, uz mogućnost produljenja ugovora sporazumom ugovornih strana.

Najam započinje nakon pregleda nekretnine, donošenja odluke o odabiru, sklapanja ugovora o najmu i primopredaje nekretnine, bez nepotrebnog odgađanja.

3. LOKACIJA I PROMETNA POVEZANOST

Ponuđeni stambeni prostor mora se nalaziti na području Grada Dubrovnika ili u njegovoj neposrednoj okolini, na udaljenosti do 15 km cestovnim putem od sjedišta Centra na adresi Marka Marojice 2B, Dubrovnik.

Stambeni prostor mora biti povezan redovnim javnim autobusnim prijevozom s područjem Dubrovnika na način koji radnicima omogućuje pravodoban dolazak na posao i povratak s posla u skladu s rasporedom rada Centra, uključujući jutarnje i večernje smjene. Autobusno stajalište mora biti na razumnoj pješačkoj udaljenosti od stambenog prostora, u pravilu najviše 500 metara.

Ponuditelj je dužan u ponudi navesti udaljenost stambenog prostora od najbližeg autobusnog stajališta te autobusnu liniju ili linije kojima je lokacija povezana s Dubrovnikom.

4. OBVEZNI UVJETI STAMBENOG PROSTORA

Potreban smještajni kapacitet može se osigurati u jednom stambenom prostoru ili kombinacijom više manjih stambenih prostora. Neovisno o broju ponuđenih prostora, svaki pojedini stambeni prostor mora ispunjavati uvjete primjerenog smještaja državljana trećih zemalja i ostale uvjete utvrđene ovim javnim pozivom.

Svaki ponuđeni stambeni prostor mora:

- biti zakonit za uporabu u svrhu stanovanja i prikladan za cjelogodišnji boravak
- biti potpuno namješten, uredan, funkcionalan i odmah useljiv
- imati ukupnu korisnu površinu koja odgovara broju osoba ponuđenog smještajnog kapaciteta
- imati zaseban krevet za svaku smještenu osobu, pri čemu se kauči, pomoćni i improvizirani ležajevi ne smatraju stalnim krevetima
- imati ormar ili odgovarajući prostor za odlaganje osobnih stvari za svaku smještenu osobu
- imati dovoljan broj stolica i mjesta za objedovanje prema ponuđenom smještajnom kapacitetu
- imati najmanje jedan sanitarni čvor fizički odvojen od prostora za boravak i spavanje
- imati funkcionalnu kuhinju ili prostor za samostalnu pripremu hrane, najmanje s hladnjakom, štednjakom i sudoperom
- imati prostor za objedovanje i dnevni boravak
- imati osiguranu opskrbu tekućom vodom, električnom energijom i grijanjem
- imati dovoljno dnevnog svjetla, odgovarajuću umjetnu rasvjetu i mogućnost prirodnog ili odgovarajućeg mehaničkog prozračivanja
- imati perilicu rublja, opremu za održavanje prostora i pristup internetu
- imati ispravne električne i plinske instalacije, ako postoje, te ispravne uređaje i opremu
- omogućavati prijavu i odjavu boravišta smještenih radnika na adresi nekretnine
- ispunjavati sve ostale uvjete primjerenog smještaja propisane važećim Zakonom o strancima i Pravilnikom o boravku državljana trećih zemalja u Republici Hrvatskoj.

Prostorije namijenjene spavanju muških i ženskih osoba moraju biti fizički odvojene, osim ako se smještaju članovi obitelji.

Ako se u jednom stambenom prostoru nudi smještaj za svih sedam osoba, taj prostor mora imati:

- najmanje 50 m² ukupne korisne površine
- najmanje tri odvojene spavaće sobe
- najmanje sedam zasebnih kreveta
- najmanje dva sanitarna čvora
- funkcionalnu kuhinju s blagovaonicom i dnevnim prostorom
- dovoljan broj ormara, stolica i mjesta za objedovanje za sedam osoba.

Ako se potreban smještajni kapacitet osigurava kombinacijom više manjih stambenih prostora, svaki pojedini prostor mora imati najmanje:

- 14 m² za smještaj jedne osobe
- dodatnih 6 m² za svaku sljedeću smještenu osobu
- jedan zaseban krevet i odgovarajući prostor za odlaganje osobnih stvari za svaku osobu
- najmanje jedan sanitarni čvor
- dovoljan broj prostorija za spavanje s obzirom na broj i spol osoba koje će biti smještene
- odgovarajući prostor i opremu za pripremu hrane, objedovanje i boravak.

Ako se u više stambenih prostora osigurava ukupno sedam kreveta, svaki od tih prostora zasebno mora ispunjavati uvjete ovog javnog poziva i propisane uvjete primjerenog smještaja. Pri izračunu minimalne površine broj osoba i potrebna površina utvrđuju se zasebno za svaki pojedini stambeni prostor.

5. DOPUŠTENI BROJ OSOBA I SUGLASNOST SUVLASNIKA

Broj osoba koje mogu biti smještene u pojedinom stambenom prostoru određuje se prema njegovoj ukupnoj korisnoj površini i uvjetima propisanim ovim javnim pozivom te važećim propisima kojima se uređuje primjeren smještaj državljana trećih zemalja.

Pri utvrđivanju dopuštenog kapaciteta u obzir se uzimaju i osobe koje već borave u ponuđenom stambenom prostoru. Ponuditelj je stoga dužan navesti broj osoba koje već borave u prostoru te ponuđeni broj dodatnih osoba koje se mogu smjestiti.

U jednom stanu može biti smješteno najviše osam državljana trećih zemalja, neovisno o tome što bi njegova površina omogućavala smještaj većeg broja osoba.

Ako se u stanu koji se nalazi u višestambenoj ili stambeno-poslovnoj zgradi s četiri ili više posebnih dijelova namjerava smjestiti više od četiri punoljetna državljana trećih zemalja koji nisu rodbinski povezani na način utvrđen propisima, odabrani ponuditelj mora prije sklapanja ugovora dostaviti potrebnu pisanu suglasnost suvlasnika zgrade.

Centar neće u pojedinom stambenom prostoru smjestiti veći broj osoba od broja utvrđenog ugovorom o najmu niti veći broj osoba od dopuštenog prema površini, vrsti i drugim obilježjima prostora.

Ponuditelj mora za svaki ponuđeni stambeni prostor navesti:

- ukupnu korisnu površinu stambenog prostora
- broj i površinu soba
- broj ponuđenih kreveta
- broj osoba koje već borave u prostoru
- broj sanitarnih čvorova.

6. PONUĐENA MJESEČNA NAKNADA ZA SMJEŠTAJ

Ponuditelj iskazuje jedinstvenu i fiksnu mjesečnu naknadu za osiguravanje smještaja radnika.

Ponuđena naknada mora obuhvaćati korištenje potpuno namještenog stambenog prostora i sve redovne obveze najmodavca povezane s osiguravanjem ugovorenog smještaja.

Najmodavac tijekom trajanja ugovora nema pravo Centru zasebno obračunavati troškove električne energije, vode, grijanja, odvoza otpada, pričuve, interneta ni druge redovne troškove korištenja nekretnine.

Ponuđena mjesečna naknada ostaje nepromijenjena neovisno o broju radnika koji u pojedinom razdoblju koriste smještaj, pod uvjetom da broj korisnika ne prelazi ugovoreni kapacitet prostora.

U ponuđenu naknadu mora biti uključen porez i sva druga davanja koja terete ponuditelja, ako su primjenjiva.

7. SADRŽAJ PONUDE

Ponuda odnosno iskaz interesa mora sadržavati:

- ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, adresu, OIB i kontaktne podatke
- točnu adresu ponuđene nekretnine
- dokaz vlasništva ili drugi dokaz ovlaštenja za davanje nekretnine u najam
- opis nekretnine, ukupnu površinu, broj soba, broj kreveta i broj sanitarnih čvorova
- podatak o broju osoba koje već borave u nekretnini

- popis namještaja, uređaja i opreme
- najmanje 10 aktualnih fotografija svih prostorija
- podatke o autobusnoj povezanosti i udaljenosti do najbližeg stajališta
- ponuđeni iznos jedinstvene i fiksne mjesečne naknade za osiguravanje smještaja, uz potvrdu da se Centru neće zasebno obračunavati režijski ni drugi redovni troškovi korištenja nekretnine
- iznos pologa, ako se zahtijeva
- potvrdu da je nekretnina raspoloživa odmah nakon sklapanja ugovora i primopredaje
- izjavu da je dopuštena prijava boravišta radnika
- izjavu da će ponuditelj omogućiti Centru pregled nekretnine prije odabira
- izjavu da nekretnina ispunjava propisane uvjete primjerenog smještaja državljana trećih zemalja.

8. PREGLED I ODABIR NEKRETNINE

Centar će prije donošenja odluke pregledati ponuđenu nekretninu te provjeriti njezino stanje, opremljenost, površinu, broj mogućih korisnika, prometnu povezanost i usklađenost s uvjetima ovog poziva.

Pri odabiru će se osobito razmatrati:

- ponuđena fiksna mjesečna naknada i izračun naknade po ponuđenom krevetu
- kvaliteta, opremljenost i stanje prostora
- usklađenost s uvjetima primjerenog smještaja
- lokacija i autobusna povezanost
- udaljenost od sjedišta Centra
- raspoloživost i trajanje najma
- uvjeti plaćanja, pologa i otkaza ugovora.

Objava ovog poziva ne obvezuje Centar na prihvrat bilo koje ponude. Centar može zatražiti dodatna pojašnjenja, pregovarati o uvjetima najma, odabrati jednu ili više ponuda ili ne odabrati nijednu ponudu.

9. UGOVOR O NAJMU

S odabranim ponuditeljem sklopit će se pisani ugovor o najmu, koji će se ovjeriti kod javnog bilježnika ili Porezne uprave u skladu s pravilima koja se primjenjuju na dokazivanje primjerenog smještaja državljana trećih zemalja.

Ugovor mora sadržavati najmanje:

- točnu adresu i površinu nekretnine
- broj osoba koje već borave u prostoru
- najveći dopušteni broj smještenih radnika
- iznos jedinstvene i fiksne mjesečne naknade za smještaj te obvezu najmodavca da Centru neće zasebno obračunavati režijske ni druge redovne troškove korištenja nekretnine
- trajanje najma i otkazni rok
- mogućnost zamjene smještenih radnika bez sklapanja dodatka ugovora, pod uvjetom da se ne prekorači ugovoreni kapacitet, uz provedbu potrebnih prijava i odjava boravišta
- suglasnost najmodavca za prijavu i odjavu boravišta radnika
- prava i obveze u vezi s održavanjem, kvarovima i štetom
- način primopredaje prostora, namještaja, uređaja i očitavanja brojila
- pravo Centra da, uz prethodnu najavu, provjeri stanje i uvjete smještaja.

10. ROK I NAČIN DOSTAVE

Ponude se dostavljaju najkasnije do 7. kolovoza 2026. godine do 12:00 sati:

- poštom ili osobno na adresu: Studentski centar Dubrovnik, Marka Marojice 2b, 20000 Dubrovnik, s naznakom: „Javni poziv za dugoročni najam stambenog prostora – ne otvarati”, ili
- elektroničkom poštom na adresu: scdu@scdu.hr s predmetom poruke: „Javni poziv za dugoročni najam stambenog prostora”.

Ponuda se smatra pravodobnom ako je do navedenog roka zaprimljena na adresi Studentskog centra Dubrovnik ili na navedenoj adresi elektroničke pošte.

Dodatne informacije mogu se dobiti putem telefona 099 528 0645 ili elektroničke pošte scdu@scdu.hr.

RAVNATELJ

mr. sc. Marko Potrebica