VELEPOSLANSTVO REPUBLIKE HRVATSKE BERLIN
BOTSCHAFT DER REPUBLIK KROATIEN BERLIN
Ahornstr. 4, 10787 Berlin
Tel: +49 (0)30 23 62 89 63. Fax: +49 (0)30 23 62 89 65, Email: berlin@mvep.hr

KLASA: 406-07/23-02/2
URBROJ: 521-DEU-01-26-78
Berlin, 19. listopada 2026.

POZIV NA DOSTAVU PONUDE

za pružanje usluge posredovanja u prometu nekretnina u vezi s mogućom prodajom rezidencije Republike Hrvatske u Berlinu

Sukladno članku 13. Pravilnika o jednostavnoj nabavi u diplomatskim misijama i konzularnim uredima Republike Hrvatske u inozemstvu („Narodne novine“, broj 95/2026), Veleposlanstvo Republike Hrvatske u Saveznoj Republici Njemačkoj (u daljnjem tekstu: Naručitelj) upućuje Poziv na dostavu ponude za predmet nabave **„Usluga posredovanja u prometu nekretnina u vezi s mogućom prodajom rezidencije Republike Hrvatske u Berlinu“**, procijenjene vrijednosti nabave **109.400,00 EUR bez PDV-a**.

Poziv na dostavu ponude i dokumentacija o nabavi pripremljeni su sukladno članku 17. Pravilnika.

1. PODACI O NARUČITELJU

Naručitelj:	Veleposlanstvo Republike Hrvatske u Saveznoj Republici Njemačkoj
Adresa:	Ahornstraße 4, 10787 Berlin
Kontakt osoba:	Mladen Nimac
Telefon:	+49 30 23 62 89 63
Elektronička pošta:	mladen.nimac@mvep.hr

Komunikacija u postupku provodi se elektroničkim putem.

2. PREDMET NABAVE

Predmet nabave je pružanje usluge posredovanja u prometu nekretnina u vezi s mogućom prodajom rezidencije Republike Hrvatske u Berlinu, na adresi Krottnaurerstraße 8, 14129 Berlin.

Usluga obuhvaća cjelovitu stručnu podršku Naručitelju u pripremi i provedbi postupka moguće prodaje nekretnine, u opsegu pobliže određenom ovim Pozivom.

Odabir ponuditelja i sklapanje ugovora o posredovanju ne predstavljaju obvezu Naručitelja da prihvati određenu kupoprodajnu ponudu niti da nekretninu proda.

3. KOLIČINA PREDMETA NABAVE

Količina predmeta nabave: jedna usluga posredovanja u prometu nekretnina za predmetnu nekretninu.

4. PROCIJENJENA VRIJEDNOST NABAVE

Procijenjena vrijednost nabave iznosi 109.400,00 EUR bez PDV-a.

5. OSNOVNI PODACI O NEKRETNINI

Rezidencija Republike Hrvatske u Berlinu nalazi se na adresi Krottnaurerstraße 8, 14129 Berlin.

Riječ je o samostojećoj vili s pripadajućim dvorištem i pomoćnom zgradom – garažom za smještaj dva vozila. Objekt je izgrađen početkom 20. stoljeća i registriran je kao zaštićeni spomenik kulturne baštine. U vlasništvu je Republike Hrvatske od 1999. godine.

Ukupna stambena površina iznosi 670 m², a površina zemljišne parcele 1.939 m².

Dodatne informacije i raspoloživa dokumentacija o nekretnini bit će zainteresiranim gospodarskim subjektima dostupne na način utvrđen ovim Pozivom.

6. OPSEG I SADRŽAJ USLUGE

Usluga osobito obuhvaća:

- analizu tržišnog položaja nekretnine i savjetovanje Naručitelja o prodajnom pristupu;
- izradu i provedbu odgovarajuće marketinške i prodajne strategije;
- pripremu prezentacijskih i marketinških materijala;
- identificiranje i kontaktiranje potencijalnih kupaca, uključujući korištenje vlastite lokalne, nacionalne i međunarodne mreže klijenata;
- oglašavanje nekretnine putem odgovarajućih kanala, kada je ono predviđeno predloženom strategijom;
- organizaciju i provedbu obilazaka nekretnine s potencijalnim kupcima;
- provjeru ozbiljnosti interesa potencijalnih kupaca u okviru profesionalnih mogućnosti ponuditelja;
- podršku u komunikaciji i pregovorima s potencijalnim kupcima;
- redovito izvještavanje Naručitelja o provedenim aktivnostima i interesu tržišta;
- stručnu podršku u pripremi i provedbi eventualnog sklapanja kupoprodajnog ugovora i primopredaje nekretnine.

Ponuditelj u ponudi opisuje konkretan opseg usluga koje nudi te predloženi način provedbe prodajnog postupka. Ponuditelj može predložiti i dodatne aktivnosti koje smatra korisnima za uspješnu tržišnu prezentaciju i prodaju predmetne nekretnine.

Troškovi aktivnosti koje ponuditelj uključi u ponuđeni opseg usluge smatraju se uključenima u ponuđenu proviziju odnosno naknadu, osim ako su u financijskoj ponudi izričito navedeni kao dodatni troškovi.

7. TRAJANJE UGOVORA

Ugovor o posredovanju sklapa se na razdoblje od najviše 12 mjeseci.

Ponuditelj je u ponudi dužan navesti predloženo razdoblje angažmana i dinamiku provedbe aktivnosti, uključujući procijenjeno vrijeme potrebno za tržišno pozicioniranje nekretnine i provedbu prodajnog postupka.

Ugovor se neće automatski produljivati. Ponuditelj mora navesti od kojeg trenutka predlaže računati ugovoreno trajanje (primjerice od potpisa ugovora ili početka marketinških aktivnosti) te uvjete redovitog i prijevremenog prestanka ugovora.

8. OBILAZAK NEKRETNINE I UVID U DOKUMENTACIJU

Radi upoznavanja s nekretninom i pripreme ponude zainteresiranim gospodarskim subjektima omogućit će se obilazak rezidencije uz prethodnu prijavu elektroničkom poštom na mladen.nimac@mvep.hr. Obilazak nije obvezan uvjet za podnošenje ponude.

Obilasci nekretnine održat će se u sljedećim terminima:

- 27. 10. 2026., od 09:30 do 11:30 sati i od 12:00 do 14:00 sati
- 29. 10. 2026., od 09:30 do 11:30 sati i od 12:00 do 14:00 sati
- 3. 11. 2026., od 09:30 do 11:30 sati i od 12:00 do 14:00 sati

Prilikom prijave zainteresirani gospodarski subjekt navodi željeni termin obilaska. Naručitelj će potvrditi raspoloživi termin, vodeći računa o redoslijedu zaprimljenih prijava.

Ako zbog broja zaprimljenih prijava ne bude moguće omogućiti obilazak u jednom od navedenih termina, Naručitelj može odrediti dodatni termin obilaska, o čemu će pravodobno obavijestiti zainteresirane gospodarske subjekte.

Tijekom obilaska omogućit će se uvid u raspoloživu dokumentaciju relevantnu za pripremu ponude. Svim zainteresiranim gospodarskim subjektima osigurat će se jednaki uvjeti pristupa nekretnini i raspoloživim informacijama.

Pitanja u vezi s predmetom nabave i pripremom ponude dostavljaju se elektroničkim putem. Ako odgovor na pojedino pitanje može biti relevantan i za druge zainteresirane gospodarske subjekte, Naručitelj će odgovarajuću informaciju učiniti dostupnom svim zainteresiranim gospodarskim subjektima na jednak način.

Naručitelj može, radi zaštite nekretnine, sigurnosti i povjerljivosti, odrediti odgovarajuća pravila obilaska te uvida u dokumentaciju i njezina korištenja.

9. SADRŽAJ PONUDE

Ponuda mora sadržavati:

1. ispunjen Ponudbeni list (Prilog 1 ovog poziva);
2. ispunjen Troškovnik - financijska ponuda (Prilog 2 ovog poziva);
3. opis ponuđenog opsega usluga;
4. opis predložene marketinške i prodajne strategije, uključujući način tržišnog pozicioniranja nekretnine i predložene kanale prodaje;
5. podatke o iskustvu ponuditelja i relevantnim referencama, osobito u posredovanju pri prodaji nekretnina usporedivog karaktera i vrijednosti;
6. opis lokalnog, nacionalnog i međunarodnog dosega ponuditelja te pristupa potencijalnim kupcima;
7. predloženu dinamiku provedbe aktivnosti i očekivano razdoblje angažmana;
8. podatak zahtijeva li ponuditelj ekskluzivni mandat i precizan opis njegova opsega, uključujući postupanje kada Naručitelj sam pronađe kupca, obvezu upućivanja izravnih upita posredniku te eventualne naknade ili ograničenja u takvim slučajevima;
9. podatak o postojanju prava na proviziju nakon prestanka ugovora o posredovanju, uz precizno navođenje trajanja, uvjeta i okolnosti nastanka takvog prava;

10. predloženi ili standardni obrazac ugovora o posredovanju i sve opće uvjete poslovanja koji bi se primjenjivali na predmetni angažman, uključujući eventualne odredbe o punomoćima i ovlastima posrednika;
11. druge informacije koje ponuditelj smatra relevantnima za ocjenu svoje ponude.

Ponuditelj može u okviru ponude navesti vlastito mišljenje o tržišnom pozicioniranju predmetne nekretnine, uključujući preporučeni raspon vrijednosti odnosno početnu traženu cijenu, uz navođenje ključnih čimbenika na kojima se takav prijedlog temelji.

Navedeno mišljenje ne predstavlja formalnu procjenu vrijednosti nekretnine niti zaseban kriterij za odabir ponude, već dodatnu informaciju za Naručitelja u pripremi i provedbi eventualne prodaje.

10. FINANCIJSKA PONUDA

Financijska ponuda mora sadržavati:

- stopu provizije odnosno drugi način obračuna naknade koju bi snosio prodavatelj – Republika Hrvatska;
- osnovicu na koju se provizija obračunava;
- primjenjivi PDV odnosno drugi porez, ako je primjenjiv;
- sve eventualne dodatne troškove koji nisu uključeni u proviziju, uključujući troškove predviđene općim uvjetima poslovanja;
- eventualnu proviziju odnosno naknadu koja bi teretila kupca;
- trenutak i uvjete nastanka prava na proviziju odnosno drugu naknadu;
- podatak o eventualnim troškovima za Naručitelja ako do prodaje nekretnine ne dođe, uključujući troškove oglašavanja, povrata izdataka ili raskida ugovora;
- svaku naknadu, ugovornu kaznu, paušalni iznos štete ili drugu financijsku obvezu koja bi za Naručitelja mogla nastati neovisno o uspješnom sklapanju kupoprodajnog ugovora.

U ponuđenoj proviziji trebaju biti uključeni svi redoviti troškovi provedbe ponuđene marketinške i prodajne strategije. Eventualni dodatni troškovi moraju biti posebno navedeni i obrazloženi.

Radi međusobne usporedivosti ponuda, ponuditelj je dužan iskazati informativni izračun naknade koju bi snosila Republika Hrvatska uz pretpostavljenu kupoprodajnu cijenu nekretnine od 4.000.000,00 EUR.

Navedeni iznos koristi se isključivo kao jedinstvena obračunska osnovica za usporedbu financijskih ponuda te ne predstavlja utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine ni početnu prodajnu cijenu.

Ako bi, sukladno primjenjivim propisima i predloženom ugovornom modelu posredovanja, dio provizije odnosno naknade snosio kupac, ponuditelj je dužan zasebno navesti način njezina obračuna i iznos odnosno stopu naknade koja bi teretila kupca.

Ponuditelj dostavom ponude potvrđuje da su u financijskoj ponudi navedene sve naknade i troškovi koji bi prema predloženom modelu angažmana mogli teretiti Naručitelja.

11. KRITERIJ ZA ODABIR PONUDE

Kriterij za odabir je ekonomski najpovoljnija ponuda, odnosno ponuda koja predstavlja najbolju ukupnu vrijednost za Naručitelja, uzimajući u obzir odnos ponuđene cijene, kvalitete i očekivane učinkovitosti ponuđenog pristupa.

Pri ocjeni ponuda uzimaju se u obzir:

- visinu provizije odnosno ukupni trošak usluge za Republiku Hrvatsku;
- kvalitetu i opseg ponuđenih usluga;
- iskustvo ponuditelja i relevantne reference, osobito u posredovanju pri prodaji nekretnina usporedivog karaktera i vrijednosti;
- kvalitetu, izvedivost predložene marketinške i prodajne strategije;
- lokalni, nacionalni i međunarodni doseg ponuditelja te pristup potencijalnim kupcima;
- predloženu dinamiku provedbe aktivnosti i razdoblje angažmana;
- druge ponuđene uvjete koji mogu imati značajan financijski ili operativni učinak za Naručitelja, uključujući uvjete ekskluzivnosti, eventualne dodatne troškove te uvjete nastanka prava na proviziju.

Navedeni elementi ocjenjivat će se zajedno, prema njihovoj važnosti za predmet nabave, bez unaprijed određenog bodovanja pojedinih elemenata.

Naručitelj nije obvezan odabrati ponudu s najnižom stopom provizije ako druga ponuda, uzimajući u obzir sve navedene elemente, predstavlja bolju ukupnu vrijednost za Naručitelja.

Razlozi za odabir bit će obrazloženi na temelju usporedbe zaprimljenih valjanih ponuda.

12. ROK I NAČIN DOSTAVE PONUDA

Rok za dostavu ponuda iznosi 20 kalendarskih dana od dana objave Poziva, odnosno istječe 12. studenoga 2026. godine u 14:00 sati, prema lokalnom vremenu u Berlinu.

Ponuda se dostavlja elektroničkim putem na adresu berlin@mvep.hr, s naznakom predmeta: **„Ponuda – usluga posredovanja – rezidencija RH Berlin“.**

Ponuda mora biti zaprimljena kod Naručitelja najkasnije do isteka navedenog roka. Ponuda zaprimljena nakon isteka roka neće se uzeti u razmatranje.

Do isteka roka za dostavu ponuda ponuditelj može svoju ponudu izmijeniti, dopuniti ili povući elektroničkim putem.

Naručitelj će osigurati tajnost zaprimljenih ponuda do isteka roka za njihovu dostavu.

13. JEZIK PONUDE I KOMUNIKACIJE

Poziv na dostavu ponude i dokumentacija o nabavi sastavljeni su na hrvatskom i njemačkom jeziku, pri čemu hrvatska jezična verzija predstavlja isključivo vjerodostojan tekst.

Ponuda se može izraditi i dostaviti na hrvatskom ili njemačkom jeziku.

Komunikacija sa sudionicima postupka u državi primateljici provodi se na njemačkom jeziku.

Dokumentaciju zaprimljenu na stranom jeziku Naručitelj će pisano prevesti na hrvatski jezik i latinično pismo sukladno Pravilniku.

14. ROK VALJANOSTI PONUDE

Ponuda mora biti valjana najmanje 90 dana od isteka roka za dostavu ponuda.

15. OTVARANJE, PREGLED I OCJENA PONUDA

Otvaranje ponuda nije javno.

Nakon isteka roka za dostavu ponuda pravodobno zaprimljene ponude otvorit će najmanje dva člana stručnog povjerenstva, nakon čega će stručno povjerenstvo provesti njihov pregled i ocjenu sukladno uvjetima i zahtjevima ovog Poziva.

Naručitelj može od ponuditelja zatražiti pojašnjenje ili upotpunjavanje ponude sukladno Pravilniku, pri čemu takvo postupanje ne smije dovesti do pregovaranja o ponuđenom predmetu nabave ili elementima koji su predmet kriterija za odabir.

O otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda sastavlja se Zapisnik o otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda sukladno Prilogu III Pravilnika.

Valjane ponude usporedit će se prema kriteriju i elementima za odabir utvrđenima ovim Pozivom.

16. DONOŠENJE ODLUKE

Nakon provedenog pregleda i ocjene ponuda stručno povjerenstvo sastavlja Zapisnik o otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda te prijedlog Odluke o odabiru odnosno Odluke o poništenju, sukladno Pravilniku.

Odluku o odabiru odnosno Odluku o poništenju donosi Naručitelj sukladno Pravilniku.

Odluka o odabiru donosi se u roku od 30 dana od isteka roka za dostavu ponuda, osim ako je u skladu s Pravilnikom potrebno odrediti dulji rok.

Odluka će ponuditeljima biti dostavljena elektroničkim putem na dokaziv način.

17. SUKOB INTERESA

Na temelju izjava o postojanju odnosno nepostojanju sukoba interesa, koje su potpisali članovi stručnog povjerenstva za jednostavnu nabavu, utvrđuje se da ne postoje gospodarski subjekti s kojima je Naručitelj u sukobu interesa u smislu članka 9. Pravilnika o jednostavnoj nabavi u diplomatskim misijama i konzularnim uredima Republike Hrvatske u inozemstvu („Narodne novine“, broj 95/2026.).

18. PRAVNA ZAŠTITA

Gospodarski subjekt može protiv Odluke o odabiru odnosno Odluke o poništenju izjaviti prigovor čelniku Ministarstva vanjskih i europskih poslova u pisanom obliku, sukladno Pravilniku.

Rok za podnošenje prigovora iznosi tri (3) radna dana od dana dostave odluke gospodarskom subjektu.

Prigovor mora sadržavati najmanje oznaku odluke Naručitelja koja se pobija, naziv Naručitelja koji je odluku donio te razloge nezadovoljstva odlukom.

Zahtjev za uvid u dokumentaciju postupka može se podnijeti sukladno uvjetima i rokovima propisanima Pravilnikom.

19. POVJERLJIVOST I OSTALE ODREDBE

Podatke i dokumentaciju koji ponuditelju budu stavljeni na raspolaganje tijekom obilaska nekretnine i pripreme ponude ponuditelj smije koristiti isključivo u svrhu pripreme ponude te ih bez prethodne suglasnosti Naručitelja ne smije učiniti dostupnima trećim osobama, osim osobama koje neposredno sudjeluju u pripremi ponude i koje su obvezane na odgovarajuću povjerljivost.

Naručitelj može pojedine podatke ili dokumente dodatno označiti povjerljivima te ograničiti njihovo umnožavanje, fotografiranje ili drugo korištenje odnosno daljnje ustupanje.

Ugovor o posredovanju sklapa se u skladu s uvjetima ovog Poziva i odabranom ponudom. Ugovorom se ne mogu bitno mijenjati ponuđena cijena odnosno način obračuna naknade, opseg usluge niti drugi uvjeti koji su bili predmet pregleda i ocjene ponuda.

Odabir ponuditelja i sklapanje ugovora o posredovanju ne obvezuju Republiku Hrvatsku na prihvaćanje određene kupoprodajne ponude niti na prodaju nekretnine.

Na pitanja koja nisu uređena ovim Pozivom primjenjuju se odredbe Pravilnika o jednostavnoj nabavi u diplomatskim misijama i konzularnim uredima Republike Hrvatske u inozemstvu te drugi primjenjivi propisi.

Odgovorna osoba naručitelja DM/KU

Veleposlanik

Potpis odgovorne osobe

PRILOZI

Prilog 1 – Ponudbeni list
Prilog 2 – Troškovnik / financijska ponuda