

Klasa: ZV- 75-24-02
Ur.broj: 05/01-24-01
U Zagrebu, 08.02.2024.

POZIV NA DOSTAVU PONUDA

Naručitelj: ZAGREBAČKI VELESAJAM d.o.o., Avenija Dubrovnik 15, Zagreb

Predmet nabave: STUDIJA NAJBOLJE NAMJENE RAZVOJA KONGRESNOG CENTRA I PRATEĆIH KOMERCIJALNIH SADRŽAJA

Sukladno čl. 15., st. 1. Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine br. 120/2016, 114/22), za procijenjenu vrijednost nabave manju od 26.540,00 eura (bez PDV-a) za robu i usluge, odnosno 66.360,00 eura (bez PDV-a) za radove (jednostavna nabava), Naručitelj nije obvezan provoditi postupak javne nabave propisane Zakonom o javnoj nabavi.

Postupak jednostavne nabave provodi se u skladu sa Pravilnikom Naručitelja o pravilima, uvjetima i postupcima jednostavne nabave od 24.10.2023.

Popis gospodarskih subjekata s kojima su predstavnici naručitelja ili s njima povezane osobe u sukobu interesa:

Casper Taurus d.o.o., Zagreb, Bužanova 36, OIB: 13548392422
Odvjetnički ured Željko Kopčić, Zagreb, Zagrebačka cesta 192

1. OPIS PREDMETA NABAVE

Predmet nabave je: **STUDIJA NAJBOLJE NAMJENE RAZVOJA KONGRESNOG CENTRA I PRATEĆIH KOMERCIJALNIH SADRŽAJA**, CPV: 7124100-9, sukladno Troškovniku i dokumentima koji se nalaze u prilogu ovog Poziva na dostavu ponuda (dalje u tekstu: Poziv).

Zagrebački velesajam d.o.o. je društvo u vlasništvu Grada Zagreba. Osnovano je 1909. kao Zagrebački zbor. Od 1925. godine član je i jedan od osnivača Svjetskog udruženja sajamskih organizatora - UFI - Union of International Fairs. Posluje na adresi Avenija Dubrovnik 15. Temeljna djelatnost društva je organizacija sajмова i događanja.

Grad Zagreb i Zagrebački velesajam razmatraju mogućnost razvoja kongresnog centra na katastarskim česticama 631/8, 631/6 i 631/7, katastarska općina Klara, Grad Zagreb. Na predmetnom zemljištu je prema Generalnom urbanističkom planu planirana komercijalna namjena te se, za predmetno područje primjenjuju, urbana pravila 2.9. Premetnu lokaciju karakterizira sjajan položaj u blizini centra Grada te gradskog poslovnog središta, blizina svih državnih i gradskih ustanova, pozicija na jednoj od glavnih prometnica Grada Zagreba, odlična

prometna povezanost javnim prijevozom, sjajna dostupnost i izvrsna vidljivost te odlična infrastrukturna opremljenost.

Predmetna lokacija, uz sve značajke bitne za pozicioniranje kongresnog centra, ima i sve karakteristike bitne za razvoj svih vrsta komercijalnih sadržaja i njihovu dugoročnu utrživost i održivost.

Primarni zadatak studije najbolje namjene je predložiti najbolji omjer bruto površina kongresnog i komercijalnog dijela projekta. Kod kongresnog dijela Studija kao cilj treba naznačiti koja je optimalna veličina kongresnog centra, s posebnim naglaskom na veliku amfiteatarsku dvoranu i predviđeni kapacitet te broj i vrstu dodatnih sadržaja nužnih kao popratni dio suvremene kongresne infrastrukture.

Kao rezultat procjene veličine kongresnog centra, Studija treba sadržavati i očekivani iznos investicije u sami kongresni centar kao i iznos investicije u opremu kongresnog centra.

Studija treba sadržavati i predviđene bruto površine komercijalnih komponenti: hotela, ureda, ugostiteljstva, maloprodaje i drugih kako bi se stvorila dugoročno održiva lokacija, novo poslovno središte Grada Zagreba. Posebnu pažnju treba obratiti na organizaciju prometa u mirovanju i predvidjeti optimalan broj parkirnih mjesta, kako za autobuse tako i za osobne automobile.

Ponuditelj treba dati osvrt na mogućnosti financiranja predmetnog projekta, dati procjenu interesa tržišta za javno-privatnim partnerstvima ove veličine u kojem bi se davalo pravo građenja na 50/70 godina, s ciljem razvoja dovoljne količine komercijalnog prostora čime bi se pokrila javna komponenta projekta odnosno razvoj suvremenog kongresnog centra s pripadajućim brojem parkirnih mjesta.

Strateški razvojni okvir u sklopu kojeg se pokreće Projekt je Plan razvoja Grada Zagreba za razdoblje do kraja 2027. godine.

Ponuditelj treba popuniti priloženi troškovnik - upisati jediničnu cijenu kao i cijenu ponude bez poreza na dodanu vrijednost.

Ukoliko ponuditelj izmijeni troškovnik koji se nalazi u prilogu ovog Poziva (promijeni tekstualni opis, količinu stavke) smatrat će se da je njegova ponuda nepravilna.

Ukoliko troškovnik nije dostavljen, nije ga moguće dopuniti, razjasniti ili upotpuniti bez pregovaranja u vezi s kriterijem za odabir ili ponuđenim predmetom nabave, takvu ponudu Naručitelj će odbiti na temelju rezultata pregleda i ocjene.

Procijenjena vrijednost predmeta nabave: 26.500,00 eura (bez PDV-a).

2. UVJETI NABAVE

- **način izvršenja:** narudžbenica
- **rok izvršenja:** 14 tjedana od izdavanja Narudžbenice

U roku 10 radnih dana od zaprimanja narudžbenice Naručitelj će organizirati sastanak s ciljem uvođenja Ponuditelja u posao.

Ponuditelj je odgovoran za prikupljanje svih podataka potrebnih za izradu studije. Rok za izradu obuhvaća sve aktivnosti pobrojane u dijelu Izrada studije dalje u tekstu ovog Poziva, i uključuje i predaju Studije u dvije faze.

Finalnu usuglašenu i od strane Naručitelja usvojenu studiju, Ponuditelj će dostaviti u elektronskom obliku i u tri ispisana i uvezena primjerka.

- **rok valjanosti ponude:** 30 dana od dana isteka roka za dostavu ponude
- **mjesto izvršenja:** Zagreb
- **rok, način i uvjeti plaćanja:** Ponuditelj je obavezan prema Naručitelju poslati isključivo eRačun. Obračun i naplata izvršenih usluga obaviti će se nakon potpisom prihvaćenih računa od strane Naručitelja, a sve prema stvarno izvršenim količinama usluga iz Troškovnika. Naručitelj se obvezuje ovjereni neprijeporni dio računa isplatiti izvršitelju u roku 30 (trideset) dana od dana primitka računa.
- **cijena ponude:** cijena ponude piše se brojkama u apsolutnom iznosu i izražava se u eurima. Cijena je nepromjenjiva. Cijena ponude izražava se za cjelokupan predmet nabave. U cijenu ponude bez poreza na dodanu vrijednost moraju biti uračunati svi troškovi (uključujući posebne poreze, trošarine i carine, ako postoje) i popusti. Ako cijena ponude bez poreza na dodanu vrijednost iskazana u troškovniku ne odgovara cijeni ponude bez poreza na dodanu vrijednost iskazanoj u ponudbenom listu, vrijedi cijena ponude bez poreza na dodanu vrijednost iskazana u troškovniku.
Sve cijene u ponudi obavezno se izražavaju na dvije decimale.
- **kriterij odabira ponude:** najniža cijena
U slučaju da su dvije ili više valjanih ponuda jednako rangirane prema kriteriju za odabir ponude, Naručitelj će odabrati ponudu koja je zaprimljena ranije.
- **Jezik i pismo na kojem se izrađuje ponuda:** ponuda se zajedno s pripadajućom dokumentacijom izrađuje na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu. Ukoliko su neki od traženih dokumenata koje je dostavio ponuditelj izdani na stranom jeziku, ponuditelj je dužan dostaviti i njihov prijevod na hrvatski jezik, osim ako je ovim Pozivom određeno drugačije.
- **Posebni uvjeti za izvršenje ugovornog odnosa:**

Ciljevi studije i rezultati

Za potrebe definiranja budućeg razvoja potrebno je provesti analizu i izraditi studiju kojom će se predložiti potrebni sadržaji budućeg projekta: javni kongresni sadržaj i prateći komercijalni sadržaji. Naime, prema dosadašnjem iskustvu i uočenim trendovima u svijetu, kongresni centar doprinosi direktno i indirektno kroz povećanu poslovnu aktivnost cijelom lokalnom gospodarstvu. Sam objekt nije samoodrživ i njegovo pozicioniranje ovisi značajno i o pozicioniranju samog Grada, države, turističkoj privlačnosti, zračnoj i prometnoj povezanosti, nacionalnoj/regionalnoj/općoj gospodarskoj aktivnosti te zahtjeva značajna ulaganja po pitanju operativnog poslovanja, posebice u prvim godinama do stabilizacije i pozicioniranja nove kongresne destinacije. Slijedom navedenog, trendovi u svijetu pokazuju da je kombiniranje popratnih sadržaja komercijalne namjene s kongresnim sadržajima potrebno kako bi se kroz komercijalne sadržaje ostvario prihod koji će doprinijeti održivosti cjelokupnog kompleksa.

Zagrebački velesajam kao Naručitelj želi na temelju statističkih podataka utvrditi potrebnu količinu popratnih komercijalnih sadržaja kako bi se osigurala isplativost i održivost cjelokupnog projekta. Predmetna lokacija ima sjajan pristup i vidljivost te je predviđena izgradnja komercijalnih sadržaja. Poseban naglasak je potrebno staviti na komercijalne sadržaje koji su komplementarni kongresnoj aktivnosti te čiji zajednički razvoj osigurava dugoročnu održivost predmetne lokacije. Predloženi razvojni koncept bi trebao omogućavati kontinuiranu gospodarsku aktivnost. Ideja je nadograditi kompletan poslovni model te se fokusirati na komercijalne sadržaje kao što su konvencijski/poslovni hoteli, uredi, ugostiteljski sadržaji, a posebnu pažnju treba obratiti i na optimizaciju broja parkirnih mjesta.

Obzirom je u samom Programu potrebno jasno definirati bruto površine za smještaj pojedinog tipa sadržaja (kongresnog i komercijalnog) svrha ove studije je utvrditi najbolji omjer komercijalnih sadržaja te preporučiti tip sadržaja koji će se najbolje uklopiti u planirani koncept i za kojim postoji potreba na tržištu.

Prostorni obuhvat

Predmetnu zonu odnosno nekretninu prema katastarskoj podlozi čine katastarske čestice 631/8, 631/6 i 631/7, katastarska općina Klara, Grad Zagreb. Prostor koji studija obuhvaća ima ukupnu površinu 65,280 m² Međutim, na jugoistočnom dijelu područja obuhvata predviđen je glavni ulaz na Zagrebački velesajam, pa je stvarna površina zemljišta, koje je predmet ove Studije, 41,941 m².

Sadržaj studije

Ponuditelj će kako je prethodno navedeno definirati detaljan sadržaj studije koji treba uključivati minimalno slijedeće aktivnosti:

1. Trendovi industrije kongresnog turizma uključujući analizu potražnje (trenutačne i potencijalne) za kongresnim sadržajima u Gradu Zagrebu
2. Analiza usporedivih kongresnih centara (Studija uz popisi osnovne karakteristike usporedivih kongresnih centara treba sadržavati i analizu popratnih sadržaja)
3. Analiza lokacije i prikladnost predložene lokacije za razvoj kongresnog centra (uključujući analizu dopuštenih parametara izgrađenosti sukladno važećim prostornim planovima)
4. Studija treba kao rezultat analize i istraživanja tržišta ishoditi preporuku Ponuditelja o:

a) predloženoj veličini budućeg kongresnog centra s posebnim naglaskom na veličinu glavnog amfiteatra, broj dodatnih modularnih dvorana, potrebnih dodatnih prostora za organizacije velikih kongresa (VIP soba, press centar, i dr. sadržaji)-predložena bruto i neto površina budućeg kongresnog centra

b) Predloženoj veličini pratećeg hotela (bruto površina, neto površina, broj soba, predloženi dodatni sadržaji s površinama)

c) Predloženoj veličini uredskih, ugostiteljskih, maloprodajnih i ostalih sadržaja (bruto i neto površina po vrsti predloženog sadržaja)

d) Predloženoj veličini parkirališta (za autobuse i za osobne automobile) te podjelu parkirališnih mjesta po predloženoj namjeni

5. Procjena investicije sukladno predloženom scenariju najbolje namjene (razrada troška po predloženim komponentama)
6. Očekivani Račun dobiti i gubitka za minimalno razdoblje od 5 godina (prihodi i rashodi razdvojeno prikazani po zasebnim komponentama predloženog koncepta), s posebnim fokusom na godine prije očekivane stabilizacije poslovanja
7. Projicirani novčani tok za minimalno 5 godina (priljevi i odljevi razdvojeno prikazani po zasebnim komponentama predloženog koncepta)
8. Investicijska analiza, koja sadrži minimalno izračun diskontiranog novčanog toka i izračun interne stope profitabilnosti predloženog razvojnog koncepta pod pretpostavkom:
 - a) pravo građenja 50 godina
 - b) pravo građenja na 99 godina
 - c) osvrt na interes i aktivnost na tržištu potencijalnih privatnih partnera za potencijalni model javno-privatnog partnerstva po modelu davanja prava građenja na 50/70 godina uz uvjet izgradnje suvremenog kongresnog centra sukladno danim preporukama iz Studije

Izrada studije

- Izrada studije predviđena je u 2 faze
- Dostava prve faze Studije predviđena je unutar 6 tjedana, a prva faza Studije uključuje točke 1., 2., 3. i 4. iz ranije navedenog Sadržaja studije
- Po dostavi prve faze Studije Naručitelj ima na raspolaganju 14 dana za analizu i povratne komentare
- Dostava finalne radne verzije Studije predviđena je unutar 12 tjedana od izdavanja Narudžbenice. Finalna radna verzija ne predstavlja nacrt, mora sadržavati sve informacije i biti u cijelosti napravljena u skladu s projektnim zadatkom.
- Po dostavi finalne radne verzije studije, Naručitelj ima 2 tjedna za analizu Studije i slanje komentara prije dostave Finalne verzije Studije.

Finalnu usuglašenu i od strane Naručitelja usvojenu studiju, Ponuditelj će dostaviti u elektronskom obliku i u tri ispisana i uvezena primjerka.

SURADNJA S NARUČITELJEM

Naručitelj će imenovati kontakt osobu zaduženu za potporu Ponuditeljima prilikom prikupljanja informacija i izrade studije. Ponuditelj je dužan izvijestiti kontakt osobu o napretku svaka dva tjedna ili po potrebi na upit.

3. PODACI O PONUDI

3.1. DOKUMENTI KOJE JE PONUDITELJ DUŽAN DOSTAVITI

1. Troškovnik (ispunjen).

2. Dokumenti kojima se dokazuje ispunjavanje uvjeta sposobnosti ponuditelja:

2.1. Izvadak iz sudskog, obrtnog, strukovnog ili drugog odgovarajućeg registra koji se vodi u državi članici njegova poslovnog nastana, ne stariji od 3 mjeseca od dana objave Poziva na dostavu ponuda na službenim stranicama Zagrebačkog velesajma.

2.2. Potvrda Porezne uprave o stanju duga ili istovrijedne isprave nadležnih tijela koja se izdaje u državi članici poslovnog nastana gospodarskog subjekta kojom se mora potvrditi da je ispunio obveze plaćanja dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, u Republici Hrvatskoj, ako gospodarski subjekt ima poslovni nastan ili u Republici Hrvatskoj i u državi poslovnog nastana gospodarskog subjekta, ako gospodarski subjekt nema poslovni nastan u Republici Hrvatskoj, ne starija od 30 dana od dana objave Poziva za dostavu ponuda na službenim stranicama Zagrebačkog velesajma, osim ako mu sukladno posebnom propisu plaćanje nije dopušteno ili mu je odobrena odgoda plaćanja.

Ako se u državi poslovnog nastana gospodarskog subjekta, odnosno državi čiji je osoba državljanin ne izdaje dokument iz ove točke on može biti zamijenjen izjavom pod prisegom ili, ako izjava pod prisegom prema pravu dotične države ne postoji, izjavom davatelja s ovjerenim potpisom kod nadležne sudske ili upravne vlasti, javnog bilježnika ili strukovnog ili trgovinskog tijela u državi poslovnog nastana gospodarskog subjekta, ne starijom od 30 dana od dana objave Poziva na dostavu ponuda na službenim stranicama Zagrebačkog velesajma.

2.3. Ispunjenu Izjavu o stručnom znanju i iskustvu Ponuditelja potrebnom za izvršavanje predmetnih usluga. Ponuditelj mora dokazati iskustvo rada na sličnim i jednakovrijednim projektima izvršenih u godini u kojoj je započeo postupak nabave i tijekom tri godine koje prethode toj godini. Ponuditelj treba imati najmanje 2 reference rada na investicijskim studijama razvoja kongresnih centara ili mješovitih projekata s komponentom kongresnog centra veličine najmanje 1,000 mjesta. Uz to, Ponuditelj treba dati bar 5 referenci koji uključuju rad na investicijskim studijama (studije najbolje namjene, studije isplativosti ulaganja) za projekte planirane investicijske vrijednosti veće od 10 milijuna eura po projektu. Popis usluga mora sadržavati sljedeće podatke: naziv izvršene usluge, popis svih komponenti projekta, sadrži li projekt komponentu kongresnog centra većeg od 1,000 mjesta, godinu početka-završetka projekta, lokaciju projekta, vrijednost projekta i naziv druge

ugovorne strane. Naručitelj zadržava pravo provjere istinitosti podataka navedenih u popisu.

Tražene dokumente ponuditelji trebaju predati u ponudi. Ukoliko neki od traženih dokumenata iz ove točke ne bude dostavljen ili bude nepotpun, naručitelj će putem e-pošte od ponuditelja s najpovoljnijom valjanom ponudom prije sklapanja ugovornog odnosa zatražiti dostavu nedostavljenih dokumenata, u primjerenom roku ne kraćem od 5 dana. U slučaju da ponuditelj koji je dostavio najpovoljniju valjanu ponudu navedeno ne dostavi u traženom roku, ponuda istog će biti odbijena.

Predajom ponude smatra se da je ponuditelj upoznat sa svim uvjetima i zahtjevima navedenim u ovom Pozivu, kao i u objavljenim prilogima koji se smatraju sastavnim dijelom ovog Poziva.

Ponuditelj se može osloniti na sposobnost drugih gospodarskih subjekata bez obzira na pravnu prirodu njihova međusobna odnosa. Ako se ponuditelj oslanja na sposobnost drugih subjekata, mora dokazati Naručitelju da će imati na raspolaganju potrebne resurse za izvršenje predmeta nabave, primjerice prihvaćanjem obveze drugih subjekata da će te (specificirane) resurse staviti na raspolaganje gospodarskom subjektu. Isto se dokazuje: izjavom drugog gospodarskog subjekta da prihvaća staviti vlastite resurse na raspolaganje ponuditelju u svrhu izvršavanja predmeta nabave ili ugovorom o poslovno – tehničkoj suradnji ili ugovorom o djelu, pri čemu treba biti razvidan predmet nabave na koji se navedeno odnosi.

Naručitelj može isključiti gospodarskog subjekta iz postupka sukladno odredbama članka 254. Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine broj 120/16, 114/22).

3. NAČIN IZRADE I DOSTAVE PONUDE

Dokumentacija za predmet nabave nalazi se u sklopu objave ovoga Poziva.

Ponude se dostavlja putem pošte ili osobne dostave putem pisarnice Naručitelja, na adresi Avenija Dubrovnik 15, Zagreb, sa naznakom: „*STUDIJA NAJBOLJE NAMJENE RAZVOJA KONGRESNOG CENTRA I PRATEĆIH KOMERCIJALNIH SADRŽAJA – ne otvarati*“.

Na omotnici zaprimljenih ponuda, odmah po zaprimanju, djelatnik pisarnice naznačuje urudžbeni broj s radnim brojem zaprimanja, datumom i vremenom zaprimanja.

Sve dokumente koji se prilažu uz ponudu ponuditelji mogu dostaviti u neovjerenoj preslici.

Nakon isteka roka za dostavu ponuda Naručitelj može od najpovoljnijeg ponuditelja zatražiti dostavu izvornika ili ovjerenih preslika svih onih dokumenata koji su bili traženi, a koje izdaju nadležna tijela.

Rok za dostavu ponuda je do 28.02.2024. godine do 12:00 sati.

Za vrijeme roka za dostavu ponuda gospodarski subjekti mogu zahtijevati dodatne informacije, objašnjenja ili izmjene u vezi s predmetom nabave, a najkasnije dva radna dana prije dana u kojem ističe rok za dostavu ponuda. Ako je zahtjev pravodoban naručitelj će odgovor, dodatne informacije i objašnjenja bez odgode objaviti na isti način kao i poziv za dostavu ponude, pod odgovarajućim postupkom nabave, objaviti odnosno dostaviti odgovor svim zainteresiranim gospodarskim subjektima na e mail adresu navedenu prilikom registracije.

5. JAMSTVA

5.1. JAMSTVO ZA UREDNO ISPUNJENJE NARUDŽBENICE

Odabrani ponuditelj s kojim će biti sklopljen ugovorni odnos dužan je dostaviti jamstvo za uredno ispunjenje Narudžbenice za slučaj povrede ugovornih obveza iz Narudžbenice u iznosu od 10% od ugovorene cijene (bez PDV-a). Navedeno jamstvo odabrani ponuditelj je dužan dostaviti do dana uvođenja u posao u obliku zadužnice ovjerene po javnom bilježniku. Jamstveni rok teče od dana uvođenja u posao do potpunog izvršenja ugovorne obveze.

Navedeno jamstvo glasi na Naručitelja i dostavlja se na adresu Naručitelja, koji je zadužen za jamstvo i dužan je sukladno navedenom voditi računa o pravovremenoj dostavi jamstva:

Zagrebački velesajma d.o.o.
Avenija Dubrovnik 15
Zagreb

6. OSTALO - INFORMACIJE

- **Informacije u vezi s predmetom nabave:** Ured Uprave, e-mail: zv.uprava@zv.hr.
- **Obavijest o rezultatima provedenog postupka:** obavijest o odabranom ponuditelju objavit će se na Službenim stranicama Zagrebačkog velesajma d.o.o., www.zv.hr
- Nakon objave obavijesti o odabranom ponuditelju, ponuditelji koji su sudjelovali u postupku mogu putem e pošte zatražiti Zapisnik o obradi ponuda.