

**MEĐUNARODNI JAVNI NATJEČAJ**

**Poziv za Iskaz interesa**

**Batižele d.o.o.**

**objavljuje**

**Međunarodni javni natječaj**

u svrhu odabira Razvojnog Partnera za Projekt:

**„Urbana regeneracija zemljišta u Šibeniku – Projekt Batižele”**

**i poziva**

sve zainteresirane strane, da sukladno dolje navedenim uvjetima, dostave Iskaz interesa tijekom Faze A postupka odabira Razvojnog Partnera za gore navedeni projekt.

## Sadržaj

Članak 1: Definicije i tumačenja:.....	3
Članak 2: Opće informacije .....	8
Članak 3: Postupak odabira.....	19
Članak 4: Primjenjivo zakonodavstvo, pregled postupka, kriterij dodjele. ....	20
Članak 5: Službeni jezik natječaja .....	22
Članak 6: Diskrecijsko pravo Ugovaratelja da odgodi, otkáže i ponovi Natječaj ili poništi njegove rezultate .....	23
Članak 7: Dokazi o sudjelovanju u postupku .....	24
Članak 8: Virtualna soba podataka .....	25
Članak 9: Ugovaratelj .....	25
Članak 10: Pristup Pozivu.....	25
Članak 11: Dostava dokumentacije.....	25
Članak 12: Dozvola za sudjelovanje na Natječaju – Promjena strukture .....	26
Članak 13: Kriteriji kvalitete u Fazi A.....	29
Članak 14: Faza A – Kriterij dobrog poslovnog ugleda.....	29
Članak 15: Financijski kapaciteti u Fazi A.....	32
Članak 16: Tehnička stručnost i kapacitet u Fazi A .....	34
Članak 17: Iskaz interesa i pravna dokumentacija u Fazi A .....	35
Članak 18: Pravni dokumenti .....	35
Članak 19: Faza B - Ocjenjivanje .....	36
Članak 20: Povjerenstvo za natječaj .....	41
Članak 21: Kontakt s Ugovarateljem.....	42
Članak 22: Opće odredbe.....	42

**Članak 1: Definicije i tumačenja:**

**1.1.** Za potrebe ovog Poziva za Iskaz Interesa, navedeni pojmovi imaju sljedeće značenje:

- 1.1.1. "Natječaj":** je postupak koji započinje objavljivanjem ovog dokumenta na web stranicama Ugovaratelja i završava odabirom Razvojnog Partnera.
- 1.1.2. "Poziv za iskaz interesa" ili "Poziv":** predstavlja ovaj dokument - Poziv za iskaz interesa zajedno s Prilozima.
- 1.1.3. "Projekt":** je cjelokupni predmet ovog natječaja, odnosno prodaja nekretnina i uspostava prava građenja za budući razvoj zone Batižele.
- 1.1.4. "Lokacija" ili „"Nekretnine Batižele":** zemljište površine 220.839 m<sup>2</sup> u vlasništvu društva Batižele d.o.o., koje uključuje i nekretnine površine 31.500 m<sup>2</sup> koje će biti izdvojene u korist Javnih dionika.
- 1.1.5. "Ugovaratelj":** je društvo Batižele d.o.o.
- 1.1.6. "Grad":** je Grad Šibenik.
- 1.1.7. "Javni dionici":** su Grad Šibenik i Šibensko-kninska županija.
- 1.1.8. "RH":** je Republika Hrvatska.
- 1.1.9. "Zainteresirana strana":** je pravna osoba koja je zainteresirana za sudjelovanje u ovom Natječaju.
- 1.1.10. "Kandidat":** bilo koja pravna osoba ili Konzorcij koji dostavi Iskaz interesa.
- 1.1.11. "Članovi Kandidata":** u slučaju konzorcija, pravne osobe koje zajednički čine Kandidata s postotnim udjelom koji mora biti naveden u Iskazu interesa Kandidata.
- 1.1.12. "Predstavnik Kandidata":** osoba koju je ovlastio Kandidat, sukladno članku 18 ovog Poziva.
- 1.1.13. "Konzorcij":** je svako neformalno udruženje Kandidata, uključujući i privremeno partnerstvo pravnih osoba, stvoreno radi prijave u ovom natječajnom postupku.
- 1.1.14. "Pravni zastupnik"** je zakonom ovlaštena osoba za zastupanje Kandidata. U slučaju da postoji više pravnih zastupnika s istim ovlastima

zastupanja, natječajnu dokumentaciju potpisuje jedan od zastupnika, osim ako je ovlast za zastupanje dana skupno.

**1.1.15. "Punomoćnik":** je kontakt osoba koja je kao takva određena u ime Kandidata, kako je propisano u ovom Pozivu.

**1.1.16. "Faza A":** je pretkvalifikacijska faza Natječaja koja će se provoditi u skladu s postupkom navedenim u ovom Pozivu, a završit će nominacijom Kvalificiranih kandidata.

**1.1.17. "Kvalificirani kandidat":** je bilo koji Kandidat koji je odabran nakon završetka faze A natječaja.

**1.1.18. "Postupak kvalifikacije":** je postupak tijekom faze A natječaja.

**1.1.19. "Faza B":** predstavlja fazu Natječaja koja slijedi nakon odabira Kvalificiranih kandidata i traje do završetka procesa, odnosno odabira Razvojnog Partnera.

**1.1.20. "Obavijest o Fazi B":** je obavijest koju će Ugovaratelj poslati Kvalificiranim kandidatima o početku Faze B natječaja.

**1.1.21. "Obvezujuća ponuda" ili "Ponuda":** je ponuda koju Kvalificirani kandidat podnosi Ugovaratelju u okviru Natječaja tijekom faze B i koja je obvezujuća za Kandidata koji je podnosi.

**1.1.22. "Ponuditelj":** Kvalificirani kandidat koji je tijekom faze B natječaja podnio obvezujuću ponudu.

**1.1.23. "Soba podataka":** ili virtualna soba podataka je online repozitorij informacija, pomoću koje će se Kvalificiranim kandidatima iz faze A omogućiti pristup dokumentima, podacima i materijalima vezanim uz pravni, financijski i tehnički status Zone Batižele, pristup pitanjima i odgovorima tijekom faze pregleda i analize te komunikacija s Povjerenstvom.

**1.1.24. "Financijska izvješća":** su revidirana konsolidirana financijska izvješća ili, ako priprema konsolidiranih financijskih izvješća nije obvezna, revidirana pojedinačna financijska izvješća (uključujući bilancu stanja na kraju razdoblja, račun dobiti i gubitka, izvješće o promjenama u kapitalu za razdoblje, izvješće o novčanim tokovima za razdoblje i bilješke uz financijska izvješća), za izvještajna razdoblja, pripremljena u skladu s relevantnim računovodstvenim standardima (MSFI ili lokalnim računovodstvenim propisima, u skladu s relevantnim zakonom države

u kojoj Kandidat ima sjedište, odnosno poslovni nastan). U slučaju nedostatka zakonske obveze objavljivanja i/ili revizije financijskih izvješća, uz neobjavljena i/ili nerevidirana financijska izvješća, potrebno je dostaviti relevantnu izjavu o nepostojanju obveze za objavljivanje i/ili reviziju, zajedno sa svim informacijama potrebnim prema ovom Pozivu. Takva izjava mora biti ovjerena kod javnog bilježnika, ili drugog nadležnog tijela sudske ili upravne vlasti u državi poslovnog nastana Kandidata. U slučaju stranog Kandidata ili njenog člana, financijskim izvješćima treba priložiti službeni prijevod informacija sadržanih u financijskim izvješćima traženim u ovom Pozivu.

**1.1.25. "Financijska izvješća za posljednja tri (3) fiskalna razdoblja":** su financijska izvješća za posljednja tri (3) uzastopna fiskalna razdoblja, koja su istekla prije dana dostave Iskaza interesa. U slučaju da financijska izvješća za jedno fiskalno razdoblje nisu objavljena, potrebno je dostaviti ovjerenu izjavu u kojoj se navode razlozi za neobjavljivanje, kao i revidirana neobjavljena financijska izvješća zajedno sa svim potrebnim informacijama navedenim u ovom Pozivu. Također, u slučaju da je posljednje fiskalno razdoblje isteklo prije datuma podnošenja Iskaza interesa, a financijska izvješća za posljednje fiskalno razdoblje nisu sastavljena i/ili revidirana do datuma podnošenja Iskaza interesa, potrebno je dostaviti izjavu u kojoj se navode razlozi za nedostavljanje sastavljenih i/ili revidiranih financijskih izvješća za tri (3) uzastopna računovodstvena razdoblja neposredno prije posljednjeg fiskalnog razdoblja. Takva izjava mora biti ovjerena kod javnog bilježnika, ili drugog nadležnog tijela sudske ili upravne vlasti u državi poslovnog nastana Kandidata. U slučaju da pravna osoba posluje kraće od tri (3) godine, potrebno je dostaviti sva postojeća financijska izvješća do datuma podnošenja Iskaza interesa, a potrebni ekonomski podaci bit će dobiveni iz tih izvješća za razdoblje u kojem tvrtke djeluju. U slučaju da se trebaju dostaviti dodatne financijske informacije za potrebe članka 15.1.1. iii) (Poslovni prihodi), Financijski izvještaji za posljednje tri (3) fiskalne godine bit će produženi na najviše pet (5), odnosno deset (10) fiskalnih godina u skladu s tim.

**1.1.26. "Jamstvo za ponudu":** je neopoziva, bez prigovora, bezuvjetna i na prvi poziv naplativa garancija banke kojom se potvrđuje ozbiljnost ponude sadržane u obvezujućoj ponudi tijekom faze B natječaja, u iznosu od 10% ponude za kupnju nekretnina, s rokom valjanosti od najmanje 12 mjeseci od podnošenja obvezujuće ponude, a Razvojni partner je dužan

produljiti valjanost navedenog jamstva do sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina i Ugovora o pravu građenja. Jamstvo ponude mora biti izdano sukladno "Ujednačenim pravilima za bankarske garancije Međunarodne trgovačke komore (URDG) Revizija 2010., ICC objava br. 758" i na način da bilo kakve primjedbe Kvalificiranog kandidata prema Ugovaratelju koje proizlaze iz temeljnog ugovora ne utječu na obvezu plaćanja banke kao jamca, ako bi banka kao jamac utvrdila da zahtjev za plaćanje Ugovaratelja ispunjava uvjete garancije. Jamstvo mora biti izdano od prvoklasne banke, koja u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje ovaj Poziv ima kreditni rejting od najmanje BBB prema Standard and Poor`S Bank Rating Guide ili banke koja posluje u Republici Hrvatskoj i koja je temeljem revidiranih financijskih izvještaja na dan 31. prosinca 2022. godine iskazala vrijednost ukupne imovine veću od 2.000.000.000 Eura.

**1.1.27. "Javni objekti":** podrazumijeva vrtić, osnovnu školu, glazbenu i plesnu školu te vatrogasnu postaju, financirane i izgrađene od strane Javnih dionika na zemljištu koje će biti izdvojeno iz imovine Društva nakon usvajanja UPU-a.

**1.1.28. "Natječajno povjerenstvo" ili "Povjerenstvo":** je kolektivno savjetodavno tijelo koje u Fazi A vrši pregled i procjenu zaprimljenih Iskaza interesa, kao i pregled i ocjenu podnesenih Obvezujućih ponuda u Fazi B natječaja te predlaže izbor Razvojnog partnera.

**1.1.29. "Savjetnici":** su konzultanti koje je Ugovaratelj angažirao za Projekt radi pružanja usluga, uključujući one navedene u članku 2.9. ovog Poziva.

**1.1.30. "Pravo građenja":** je, kako je definirano člankom 280. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), ograničeno stvarno pravo na tuđem zemljištu koje ovlašćuje njezinog nositelja da na tom zemljištu ili ispod njega ima svoju zgradu, a svakodnevni vlasnik tog zemljišta je obavezan to trpiti.

**1.1.31. "Razvojni partner":** je ponuditelj koji će biti odabran na Natječaju, kojem će se dodijeliti pravo na razvoj Projekta po završetku faze B, i koji će morati osnovati društvo posebne namjene (SPV) koje će sklopiti MDFA s Ugovarateljem. Razvojni Partner bit će odgovoran za sve obveze SPV-a prema Ugovaratelju i bit će supotpisnik MDFA u svojstvu solidarnog dužnika.

**1.1.32. "MDFA":** znači Okvirni ugovor o razvoju Projekta koji će biti sklopljen između Ugovaratelja i SPV-a, odnosno supotpisan od strane Razvojnog partnera po uspješnom završetku ovog Natječaja.

**1.1.33. "Datum stupanja na snagu MDFA":** je datum kada će MDFA stupiti na snagu, u skladu s odredbama navedenim u ovom Pozivu.

**1.1.34. "SPV" ili „Investitor“:** je društvo koje će biti osnovano od strane Razvojnog partnera, isključivo i samo u svrhu izvršenja MDFA i s njime povezanih ugovora, koje će imati sjedište u Hrvatskoj. Razvojni Partner(i) bit će osnivač(i) - udjeličar(i) SPV-a.

**1.1.35. "Opći uvjeti ili Uvjeti":** je dokument koji predstavlja nacrt i bitne uvjete budućeg MDFA ugovora, te koji sadržava najbitnije odredbe vezane uz kupoprodaju Lokacije, osnivanje prava građenja i dr. ugovorne odnose. Opći uvjeti predstavlja Prilog 1 ovom Pozivu. Opći uvjeti nisu predmet pregovora s Kandidatima, već predstavlja uvjete koje jednostrano određuje Ugovaratelj.

**1.1.36. "Ugovor o pravu građenja":** je ugovor koji će biti potpisan između Ugovaratelja i SPV-a, nakon usvajanja UPU-a, kojim će Ugovaratelj osnovati pravo građenja na dijelu zone Batižele namijenjenom za izgradnju hotela, javne garaže i Multifunkcionalne dvorane te drugih objekata koje sukladno svojoj viziji predloži Razvojni partner, na razdoblje od 75 godina od dana potpisa istog ugovora, u korist SPV-a.

**1.1.37. "Long-stop datum":** je krajnji rok za ispunjenje Nužnih preduvjeta, kako su definirani u Općim uvjetima. Ako Nužni preduvjeti nisu ispunjeni do Long-stop datuma, Ugovaratelj i/ili Razvojni partner i/ili Investitor će imati pravo na raskid MDFA, sukladno odgovornosti za neispunjenje.

U ovom Pozivu za iskazivanje interesa, osim ako nije drugačije navedeno unutar teksta:

- (1)** Naslovi poglavlja su dati samo u svrhu organizacije materijala i ne utječu na tumačenje.
- (2)** Definicije sadržane u ovom članku ili u posebnim uvjetima ovdje se primjenjuju u cijelosti.
- (3)** Upotreba jednine smatra se uključivanjem množine i obratno, dok se upotreba jednog spola smatra uključivanjem drugih spolova.
- (4)** Svaka referenca na dane smatra se kalendarskim danima, osim ako izričito nije naznačeno da se radi o radnim danima.

- (5) Izračun rokova postavljenih u ovom Pozivu provodit će se u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima (članci 300. i 301.), o utvrđivanju pravila koja se primjenjuju na rokove, datume i vremenska ograničenja.

## **Članak 2: Opće informacije**

### **2.1. Objava natječaja**

Batižele d.o.o. društvo za upravljanje nekretninama (u daljnjem tekstu: "**Batižele d.o.o.**"), raspisuje međunarodni natječaj za odabir Razvojnog partnera za realizaciju projekta pod nazivom "Urbana regeneracija zemljišta u Šibeniku – Projekt Batižele" za razvoj zemljišta u vlasništvu Društva (u daljnjem tekstu: "**Projekt**") i poziva sve zainteresirane osobe da podnesu Iskaz interesa (faza A natječaja) u skladu s uvjetima ovog Poziva i pratećih Priloga, tako da odabrani u Fazi A mogu sudjelovati u nastavku natječaja.

Lokacija Batižele u vlasništvu je trgovačkog društva za upravljanje nekretninama Batižele d.o.o., koje je u javnom vlasništvu (dijelom izravnom, a dijelom posrednom) Grada Šibenika i Republike Hrvatske. Društvo je vlasnik Lokacije, u naravi zemljišta mješovite namjene na lokaciji bivše tvornice TEF (Tvornica elektroda i ferolegura) na obali, koja se nalazi uz povijesno središte grada Šibenika.



Ovaj Poziv je, na prijedlog uprave Ugovaratelja, odobren od strane Skupštine društva Batižele d.o.o., dana 19. prosinca 2023. godine.



**2.2. Ugovaratelj - Batižele d.o.o.**

Naziv društva	Batižele d.o.o.
Adresa	Prilaz tvornici 39
Adresa za komunikaciju u okviru ovog Poziva	Trg palih branitelja Domovinskog rata 1 (pisarnica Grada Šibenika)
Grad	Šibenik
Poštanski broj	22000
Država	Hrvatska
PIN/OIB	73841169007
Kontakt	e-mail [ <a href="mailto:natjecaj@batizele.hr">natjecaj@batizele.hr</a> ] web [ <a href="http://www.new-sibenik.com">www.new-sibenik.com</a> ]
Kontakt osoba	Gđa. Nina Kursar

Informacije navedene u tablici iznad predstavljaju službene komunikacijske podatke za Ugovaratelja u svrhu ovog Poziva.

- 2.2.1.** Batižele d.o.o. je društvo za upravljanje nekretninama u većinskom vlasništvu Grada Šibenika s udjelom od 67,94%, slijedi Republika Hrvatska s udjelom od 22,64%, Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost ("FZOEU") s udjelom od 8,72% te Hrvatske vode s preostalim udjelom od 0,70%.
- 2.2.2.** Društvo je osnovano 2018. godine u sklopu postupka podjele TEF-a, osnivanjem novog društva Batižele d.o.o., stoga predstavlja djelomičnog pravnog nasljednika TEF-a. Tvrtka ima Nadzorni odbor sastavljen od tri člana, dok Upravni odbor čini jedna direktorica - gospođa Nina Kursar.
- 2.2.3.** Lokacija se odnosi na čestice upisane u ukupno pet zemljišnoknjižnih uložaka, s ukupno upisanom površinom od 221,697 m<sup>2</sup>. Navedena površina će se umanjiti za 858 m<sup>2</sup> u postupku izmjere i upisa granica luke otvorene za javni promet i luke posebne namjene, stoga ukupna površina kojom Ugovaratelj raspolaže iznosi 220.839 m<sup>2</sup>. Sve čestice se nalaze u katastarskoj općini Šibenik i upisane su u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Šibeniku.

**2.3. Predmet ponude**

Ovaj Projekt predstavlja razvoj zone Batižele, buduće gradske četvrti koja se nalazi na zapadnom ulazu u grad Šibenik, jednom od vodećih turističkih odredišta u Hrvatskoj i trećem najvećem gradu Dalmacije.

Lokacija uključuje čestice upisane u ukupno pet zemljišnih knjiga, sve u katastarskoj općini Šibenik, i to:

- Zk.ul. 3492, čestice: 685/9, 685/10, 685/11, 685/12, 685/13, 685/14, 685/15, 685/16, 685/17, 685/18, 685/19, 685/20, 685/21, 685/22, 685/23, 685/24, 685/25, 685/26, 685/27, 685/28, 685/70;
- Zk.ul. 8900, čestice: 685/29, 685/30, 685/31, 685/33, 685/42, 685/43, 685/44, 685/45, 685/46, 685/47, 685/48;
- Zk.ul. 8901, čestice: 685/49 i 685/50;
- Zk.ul. 8902, čestice: 671/1, 671/2, 672/1, 676, 677, 678, 679/1, 681, 682, 683, 684/1, 685/1, 685/2, 685/3, 685/4, 685/5, 685/6, 685/7, 685/8 i 685/93;
- Zk.ul. 8903, čestice: 685/59, 685/60, 685/61 i 685/62;

Dio kč.br. 684/1 površine 35 m<sup>2</sup>, dio kč.br. 685/1 površine 744 m<sup>2</sup> i dio kč.br. 685/1 površine 79 m<sup>2</sup> bit će pripojeni luci otvorenoj za javni promet, odnosno luci posebne namjene, slijedom čega će se površina Lokacije umanjiti za navedenih 858 m<sup>2</sup>.

**U skladu s navedenim, predmet ponude u ovom Pozivu predstavlja zemljište površine 220.839 m<sup>2</sup>.**

Lokacija ne uključuje kč.br. 671/3 površine 421 m<sup>2</sup>, kč.br. 672/2 površine 263 m<sup>2</sup>, kč.br. kč.br. 679/2 površine 9 m<sup>2</sup>, 684//2 površine 17 m<sup>2</sup>, kč.br. 685/94 površine 2006 m<sup>2</sup> i kč.br. 685/95 površine 219 m<sup>2</sup>, a koje čestice su upisane u zk.ul. 8902, obzirom da će iste u budućnosti biti upisane u zemljišne knjige kao pomorsko dobro.

Mogućnosti gradnje propisane su Generalnim urbanističkim planom („GUP“) (Službeni glasnik Grada Šibenika, br. 8/2016 i 01/2017) i Prostornim planom uređenja i gradnje („Prostorni plan“) Grada Šibenika (Službeni glasnik Grada Šibenika, br. 3/03, 11/07, 5/12, 9/13, 8/15, 9/17). Prostorni planovi grada Šibenika predviđaju obveznu izradu urbanističkog plana uređenja („UPU“) za mješovitu zonu gradnje "Batižele". Prema odredbama GUP-a o namjeni i korištenju, većina nekretnina Društva klasificirana je kao "M", što znači da se radi o zoni mješovite (stambeno-poslovne) namjene. Klasificirana je kao "Neizgrađeno područje – Urbana preobrazba (3.1.)", što znači da mora biti predmet urbane regeneracije.

UPU još nije usvojen za zonu, a nakon završetka ovog natječajnog postupka Grad će pokrenuti postupak izrade UPU-a, koji postupak će ujedno i financirati. UPU će se pripremiti u skladu s Masterplanom Razvojnog partnera te odredbama GUP-a, Prostornog plana i primjenjivih propisa o prostornom planiranju. Izrađivač UPU-a bit će odabran putem postupka javne nabave.

Tijekom Faze B, Kvalificiranim kandidatima će biti podijeljena izjava gradonačelnika Grada Šibenika, kojom će se isti obvezati, putem svojih upravnih tijela, izraditi prijedlog UPU-a koji će biti u skladu s Masterplanom Razvojnog partnera. Obzirom da svaki plan niže razine mora biti u skladu s planovima više razine, u slučaju bilo kakvih

razlika i neusuglašenosti između navedenog Masterplana i odredbi prostornih planova više razine i primjenjivih propisa, Grad Šibenik će prilikom izrade UPU-a zadržati pravo izmjene i/ili uređenja svih eventualnih razlika i neusuglašenosti kako bi se postiglo prihvatljivo rješenje UPU-a koje će biti u skladu s planovima višeg reda. Upravno tijelo Grada će zatražiti suglasnost nadležnog Ministarstva te predložiti Gradskom vijeću Grada Šibenika donošenje UPU-a u skladu s Masterplanom pod navedenim uvjetima, budući da ovlast za usvajanje UPU-a ima isključivo Gradsko vijeće Grada Šibenika. Stoga Grad i/ili Ugovaratelj ne snose nikakvu odgovornost prema Razvojnog partneru ukoliko takav prijedlog ne dobije potrebnu suglasnost nadležnog Ministarstva, odnosno ako ga ne usvoji Gradsko vijeće Grada Šibenika.

Postojeći GUP dopušta za dio od najviše 5% ukupne tlocrtne površine gradnju "visokih zgrada" (kako su iste definirana GUP-om) na području zone Batižele, a Ugovaratelj zahtijeva da se takve zgrade nalaze u dijelu zone najudaljenijem od mora, u blizini Ulice Ivana Meštrovića i raskrižja s ulicom Tvornički put.

Obalni dio zone Batižele nije predmet ovog Poziva za Iskaz interesa, budući da se taj pojas smatra pomorskim dobrom. U Republici Hrvatskoj, pomorsko dobro je opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku, uživa posebnu zaštitu, a obala se smatra pomorskim dobrom. Čestice ukupne površine 220.839 m<sup>2</sup> koje su predmet ovog natječaja ne predstavljaju pomorsko dobro, dok priobalne čestice predstavljaju pomorsko dobro i nisu predmet ovog natječaja. Te čestice, koje predstavljaju pomorsko dobro, bit će predmet posebnog natječaja za koncesiju, u obliku postupka javne nabave pokrenutog nakon usvajanja UPU-a. Koncesija za pomorsko dobro ili koncesija za gospodarsko korištenje pomorskog dobra izdat će se od strane Republike Hrvatske, Šibensko-kninske županije ili iznimno od strane Grada Šibenika (ukoliko mu takva ovlast bude povjerena od strane županije), sukladno odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine", broj 83/23).

Pomorsko dobro koje graniči s Lokacijom bit će sastavni dio obuhvata budućeg UPU-a, budući je GUP-om definirano da UPU obuhvaća i navedeno pomorsko dobro, neovisno o tome što isti nije predmet ovog Poziva. Slijedom navedenog, prilikom izrade Masterplana, Razvojni partner će dati svoje prijedloge za uređenje pomorskog dobra u budućem UPU-u, koje prijedloge Grad Šibenik može uzeti u obzir prilikom izrade UPU-a, no navedeni prijedlozi ne obvezuju Grad da po istima u konačnici i postupi.

Dio Nekretnina Batižela površine od 31.500 m<sup>2</sup> bit će izdvojen te će Ugovaratelj za taj dio sklopiti posebne ugovore s Javnim dionicima kojima će zasebno urediti međusobne odnose. Taj dio zemljišta bit će korišten za izgradnju objekata javnog sadržaja, a točna lokacija javnih objekata bit će dogovorena između Ugovaratelja i Razvojnog partnera

nakon uspješnog zaključenja natječaja i prije izrade UPU-a. Javni objekti koji će biti izgrađeni na lokaciji i financirani od strane Javnih dionika uključuju vrtić, osnovnu školu, glazbenu i plesnu školu, vatrogasnu stanicu kao i pripadajuću komunalnu infrastrukturu. Stoga će se zemljište namijenjeno javnim objektima izdvojiti i prenijeti na Javne dionike. Javni sadržaji zajedno s odgovarajućom komunalnom infrastrukturom neće imati financijske posljedice na Projekt.

### 2.4. Razvoj

Glavni ciljevi koje Ugovaratelj i njegovi udjeličari žele postići ovim projektom su:

- Razvoj nove integrirane otvorene gradske četvrti,
- Regeneracija brownfield područja na središnjoj gradskoj lokaciji u neposrednoj blizini obalnog područja,
- Osiguranje sve potrebne javne infrastrukture i objekata,
- Iskorištavanje potencijala lokacije uz minimiziranje rizika za Ugovaratelja,
- Generiranje prihoda za Ugovaratelja u obliku izravnih plaćanja od privatnog partnera (npr. naknade za pravo građenja) ili neizravnih prihoda za Grad i RH (npr. porezi, doprinosi).

Namjera Ugovaratelja je razviti zonu Batižele kroz dva različita modela, ovisno o vrsti sadržaja koji se planira izgraditi, a to su: a) kupoprodaja dijela nekretnina, i b) uspostava prava građenja u korist Razvojnog partnera na drugim dijelovima Lokacije.

Prijenos vlasništva i uspostava Prava građenja realizirat će se nakon usvajanja UPU-a od strane Gradskog vijeća Grada i ispunjenja drugog Nužnog preduvjeta, kako je definirano u Općim uvjetima. Lokacija će se podijeliti na nove čestice koje će odgovarati planiranim sadržajima. Sve nekretnine, osim zemljišta potrebnog za javne objekte koji će se prenijeti na Javne dionike i zemljišta na kojem će se osnovati Pravo građenja (koje će ostati u vlasništvu Društva), bit će prodano Razvojnog partneru. Pravo građenja, koje će se uspostaviti sklapanjem ugovora između Ugovaratelja i Razvojnog partnera, bit će dodijeljeno na rok od 75 godina od dana potpisa Ugovora o pravu građenja.

Razvojni partner je dužan tijekom faze gradnje uskladiti izgradnju objekata na zemljištu namijenjenom pravu građenja s postotkom izgrađenosti zemljišta koje se prodaje, na način da zemljište pod pravom građenja ne smije imati manji postotak izgrađenosti od prodanog zemljišta, no može imati veći postotak izgrađenosti.

Dodatne pojedinosti o razvoju Zone Batižele mogu se naći u Općim uvjetima koji navode okvirne uvjete za MDFA i predstavljaju Prilog 1 ovog Poziva.

Ponude Kvalificiranih kandidata moraju uključivati obvezu izgradnje sljedećih objekata:

#### **2.4.1. Stambeni sadržaji**

Stambena komponenta će se razvijati putem kupoprodaje nekretnina, što znači da će Razvojni partner dobiti kontrolu nad ovim dijelom nekretnina stjecanjem vlasništva. Kvalificirani kandidati su pozvani da ponude svoju viziju za površine i točnu poziciju ovog dijela u skladu s prostornim planovima i drugim zahtjevima natječaja.

#### **2.4.2. Hoteli**

Projekt treba imati barem dva hotela s minimalno 380 soba. Jedan hotel treba imati kategorizaciju 5\*, a drugi hotel barem 4\*.

Hoteli će biti razvijeni putem uspostave Prava građenja na Nekretninama Batižela, dok će se točna lokacija hotela odrediti UPU-om.

#### **2.4.3. Maloprodajna komponenta**

Maloprodajni sadržaji mogu se razviti na zemljištu stečenom kroz kupoprodaju nekretnina, ali i kao sekundarna komponenta na zemljištu namijenjenom za razvoj putem modela Prava građenja (npr. trgovine u prizemlju Multifunkcionalne dvorane).

#### **2.4.4. Ostali objekti**

Ostali sadržaji uključuju:

- **Multifunkcionalnu dvoranu**, koju će graditi i kojom će upravljati Razvojni Partner, a koja će se koristiti za: potrebe sportskih klubova, održavanje sportskih događaja, za rekreativne potrebe, sajmove, kongrese, koncerte, izložbe i ostala kulturna događanja. Minimalni zahtjev za kapacitet Multifunkcionalne dvorane je 3000 sjedećih mjesta (fiksni i teleskopski te montažni sjedala). Korisna površina za Multifunkcionalnu dvoranu također može uključivati maloprodajne sadržaje poput trgovina, restorana, kafića i slično. Multifunkcionalna dvorana bit će razvijena kroz model prava građenja. Dodatni detalji o multifunkcionalnoj dvorani bit će podijeljeni s Kvalificiranim kandidatima tijekom faze B natječaja.
- **Javna(e) garaža(e)** s minimalnim kapacitetom od 570 parkirnih mjesta, koju će izgraditi i kojom će upravljati Razvojni partner. Javna garaža bit će razvijena kroz model Prava građenja, a namjera je da zadovolji potrebe javnosti u budućoj gradskoj četvrti.
- Ostale objekte dopuštene namjene (prema GUP-u) unutar lokacije, ovisno o viziji Razvojnog partnera.

#### **2.4.5. Komunalna infrastruktura**

Komunalna infrastruktura uključuje zelene površine, ceste, javne površine i ostalu javnu infrastrukturu definiranu člankom 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 68/18, 110/18, 32/20). Točna lokacija komunalne infrastrukture odredit će se nakon usvajanja budućeg UPU-a. Od Razvojnog partnera očekuje se da izgradi ili financira izgradnju komunalne infrastrukture na način da sklopi s Gradom Šibenikom ili a) Ugovor o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture (uređen člankom 167. Zakona o prostornom uređenju) ili b) Ugovor o izgradnji komunalne infrastrukture (uređen člankom 165. Zakona o prostornom uređenju). U slučaju Ugovora o financiranju komunalne infrastrukture, izvođač radova se bira na javnom natječaju, kojeg objavljuje Grad.

Nakon kupnje zemljišta za komunalnu infrastrukturu, Razvojni Partner će bez naknade prenijeti zemljište za komunalnu infrastrukturu u vlasništvo Grada Šibenika. Ukoliko Grad Šibenik i Razvojni partner sklope ugovor o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture, Razvojni Partner će, pod određenim uvjetima, biti oslobođen plaćanja komunalnih doprinosa za razvoj svih objekata na dijelu Lokacije koji će mu pripasti (stanovi, hoteli, itd.) do iznosa troškova izgradnje komunalne infrastrukture, kojeg plaća na temelju ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture.

#### **2.5. Održivi urbani razvoj**

Ugovaratelj zahtijeva da predloženi razvojni koncept bude ambiciozan i u skladu s najboljom praksom održivog urbanog razvoja. Dva specifična aspekta kojima će trebati udovoljavati Razvojni partner su energetska učinkovitost i zelena učinkovitost pojedinih zgrada te održivost urbanog razvoja u cjelini.

Predviđeno je da će Razvojni partner prilikom razdoblja izgradnje biti usklađen s Direktivom o korporativnom izvješćivanju o održivosti (CSRD) u razdoblju izvršenja MDFA. Neovisno o primjenjivoj legislativi, u okviru MDFA odabrani Razvojni partner će biti obvezan ispuniti kriterije EU taksonomije za energetska efikasnost za sve novoizgrađene objekte u skladu s MDFA (Primarna energetska potražnja certificirana najmanje 10% niže od standarda zgrada gotovo nulte potrošnje (NZEB)).

Na razini Razvojnog područja od Kandidata se očekuje primjenjivanje načela dizajna održivih naselja sukladno priznatim međunarodnim certifikatima zelene gradnje kao što je LEED za naselja v4 (Srpanj 2018) ili Arup C40 Cities Green and Thriving Neighbourhoods Guidebook (Srpanj 2021).

Masterplan treba uključivati sažetu izjavu o Održivom urbanom razvoju (najviše 4.000 riječi), koja treba opisati na koji način će Projekt adresirati prioritetne zahtjeve navedene ispod, a u svakom slučaju treba definirati kako će razvoj ispuniti minimalne zahtjeve sukladno zakonodavstvu Republike Hrvatske.

- i. Povezana i propusna cestovna mreža (npr. međusobno povezana i propusna cestovna mreža).
- ii. Smanjenje efekta toplinskih otoka i solarnog učinka (npr. strategije za smanjenje efekta toplinskih otoka kroz pokrivenost krovova i popločavanje tla te optimalna prostorna orijentacija blokova).
- iii. Pješačke ulice (npr. većina zgrada s izravnim pristupom mreži prometnica, neisprekidani kolnici, aktivne prizemne površine s minimalnim udjelom namijenjenim garažama ili servisnim prostorima, projektiranje cesta male brzine te drveće ili zasjenjene konstrukcije u redovitim intervalima).
- iv. Objekti za bicikle (npr. osiguravanje prostora za bicikle u stambenim i poslovnim objektima te definirani prostori za bicikle na javim područjima).
- v. Pristup javnom prostoru i sportsko-rekreacijskim sadržajima (npr. javni prostori na kratkoj pješačkoj udaljenosti od većine stambenih jedinica te sportsko-rekreacijski sadržaji na razumnoj pješačkoj udaljenosti od istih).
- vi. Optimalno korištenje prostora za parkiranje u skladu s relevantnim propisima prostornog planiranja te predanost učinkovitoj suradnji s lokalnim tijelima nadležnim za promet kako bi se osiguralo da su stajališta javnog prijevoza integrirana u novi razvoj.
- vii. Suradnja i uključivanje zajednice (npr. obveza razvojnog tima da angažira zajednicu tijekom faza osmišljavanja prostora i kontinuirano nakon provedbe).
- viii. Raznolikost vrsta stambenih jedinica (npr. raznolikost veličina i vrsta stambenih jedinica koje se nalaze u međusobnoj blizini i postotak jedinica za iznajmljivanje ili prodaju koje će biti dostupnije lokalnom stanovništvu).
- ix. Blizina stanovanja i radnih mjesta (npr. znatne mogućnosti zapošljavanja u blizini stambenih jedinica).
- x. Zelene zgrade (znatan udio ukupne površine će zauzimati zelene zgrade s niskim karbonskim otiskom).
- xi. Proizvodnja energije na lokaciji i centralizirano grijanje/hlađenje (npr. udio potrošnje energije na lokaciji koja je generirana iz obnovljivih izvora koji ne onečišćuju okoliš).
- xii. Potrošnja vode, upravljanje otpadnim vodama i oborinskim vodama (npr. značajan udio stambenih jedinica koristi komponente koje pridonose uštedi vode u zatvorenim prostorima, zadržavanje i ponovnu uporabu značajnog udjela otpadnih voda nastalih na lokaciji, uređenje krajobraza i javnih prostora

- koji ne zahtijevaju trajni sustav navodnjavanja, te učinkovito upravljanje svim oborinskim vodama na lokaciji putem održivih sustava urbane odvodnje).
- xiii. Energetski učinkovita infrastruktura (npr. komponente javnog područja i komunalne infrastrukture sa znatno manjom potrošnjom primarne energije od osnovne opreme).
  - xiv. Prikupljanje i upravljanje otpadom (npr. mogućnost odvajanja otpada na lokaciji i upravljanje otpadom, usluge prikupljanja opasnog otpada, lokalne kompostne stanice).
  - xv. Smanjenje svjetlosnog onečišćenja (npr. slabije osvjetljenje ili bez rasvjete, ako je prikladno, na javnim područjima).
  - xvi. Sprječavanje onečišćenja uslijed građevinske djelatnosti (npr. izrada i provedba plana kontrole erozije i sedimentacije za sve građevinske aktivnosti).

S obzirom na prethodno navedeno, od odabranog Razvojnog Partnera očekuje se da poduzme radnje kojima će osmisliti i provesti razvoj u skladu sa sustavom LEED za razvoj naselja. U slučaju sukoba prethodno navedenih kriterija sa zakonodavstvom Republike Hrvatske i/ili prostornim planovima na Lokaciji, Razvojni partner nije dužan ispunjavati navedene kriterije.

### **2.6. Ciljevi Projekta**

U vezi s Projektom, od Kandidata se očekuje da dostavi Iskaz interesa i druge dokumente u skladu s uvjetima navedenima u ovom Pozivu.

Ako je Ponuditelj odabran kao Razvojni partner, on će osnovati SPV, koji će sklopiti MDFA prema uvjetima navedenim u ovom Pozivu i Općim uvjetima. Podnošenjem Obvezujuće ponude, Ponuditelj se slaže i prihvaća da će jamčiti za sve obveze SPV-a prema uvjetima MDFA-a i osigurati financiranje Projekta kroz angažiranje kapitala ili zaduženjem, ako bude odabran kao Razvojni partner.

SPV i Razvojni partner zajednički će osigurati pravovremenost svih zahtjeva za izdavanje odobrenja i dozvola potrebnih za izgradnju, dovršavanje i operabilnost sadržaja uključenih u Projekt.

**2.6.1.** Razvojni partner će pod prijetnjom raskida MDFA biti dužan izvršiti završne sanacijske radove Zone Batižele prije početka ili istovremeno s građevinskim radovima u skladu sa zaključcima analize okoliša koju je dostavio Ugovaratelj (Arup 2023), a navedena analiza čini Prilog br. 3. ovog Poziva. Završni sanacijski radovi definirani su u Arup analizi na sljedeći način:



- radovi na uklanjanju cca 30.000 m<sup>3</sup> troske s gradilišta,
- dodatni radovi na sanaciji tla na tri lokacije, detaljno specificirani u Oikon izvješću o provedenim radovima iz 2018. godine, te odgovarajuće dokazati da je sanacija ispravno izvršena, a sve kako bi se ispunili zahtjevi regulatora postavljeni Programom sanacije i Dopunom programa sanacije,
- radovi na uklanjanju bilo kakvog lokalnog onečišćenja otkrivenog tijekom građevinskih radova,
- pokrivenost svih mekih uređenja okoliša čistim, uvezenim slojem zemlje s minimalnom dubinom od 600 mm.

Radovi definirani u Arup analizi neophodni su za potpunu sanaciju zemljišta, u skladu s najboljom međunarodnom praksom, a posebno s relevantnim referentnim standardima iz Nizozemske (Dutch Soil Remediation Circular, 2013.), što će biti standard potreban prema MDFA.

Svi zemljani radovi koji nisu predmet sanacije smatraju se redovnim zemljanim radovima (npr. uklanjanje zapreka na zemljištu) tijekom procesa izgradnje. Razvojni partner ima pravo na vlastiti izbor u vezi s uklanjanjem zapreka koje se nalaze u zemlji.

Uređenje plažnog područja, koje u naravi predstavlja pomorsko dobro i koje nije predmet ovog natječaja, će u budućnosti biti provedeno od strane nekog od javnih dionika i/ili budućih koncesionara i ne predstavlja obvezu Razvojnog partnera.

Ukoliko Kvalificirani kandidati iskažu interes da naprave vlastite analize vezano uz kvalitetu zemljišta/podzemnih voda/mora, Ugovaratelj će im isto omogućiti nakon početka Faze B, kada će moći podnijeti zahtjev za pristup Lokaciji za provođenje istražnih radnji.

**2.6.2.** U slučaju otkrića arheoloških nalazišta, potrebno je postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14., 98/15, 44/17 i 90/18).

**2.6.3.** Rok za početak izgradnje Projekta procjenjuje se na najviše jednu (1) godinu počevši od datuma usvajanja UPU-a.

### **2.7. Promjene/zamjene/izmjene u strukturi Ugovaratelja**

Nikakva statusna promjena Ugovaratelja ili drugih tijela navedenih u ovom Pozivu ne utječe na tijek ovog postupka. U takvom slučaju, Ugovaratelj će obavijestiti Kandidate tijekom postupka.

## 2.8. Osobni podaci

Ugovaratelj u ovom natječajnom postupku djeluje kao obrađivač osobnih podataka pojedinaca, koji će biti prikupljeni tijekom natječaja, a obrada takvih podataka provodit će se u skladu s odredbama relevantnog zakonodavstva o zaštiti podataka, primjenjivim u svakom pojedinom slučaju. Takvi osobni podaci mogu se prenijeti institucijama kojima Ugovaratelj povjerava izvršenje određenog projekta u njegovo ime, njezinim direktorima, službenicima i zaposlenicima uopće, uz uvjet da se u svakom slučaju čuva povjerljivost, u okviru njihove zakonite djelatnosti, kao i javnim tijelima i sudskim vlastima, u okviru njihovih nadležnosti. Svrha obrade je procjena dostavljenih Iskaza interesa, ispunjavanje zakonskih obveza Ugovaratelja, obavještanje Kandidata o procjeni dostavljenih Iskaza interesa koju su podnijeli i općenito zaštita i osiguranje transakcija. Fizičke osobe koje podnose Iskaz interesa kao zakonski zastupnici pravne osobe koja je Kandidat ili kao predstavnici Konzorcija koji je Kandidat, suglasni su s obradom svojih osobnih podataka, kao što je gore navedeno, u svrhu specificiranu te zadržavaju sva svoja zakonska prava na pristup, ispravak, prigovor na obradu i povlačenje svoje suglasnosti (**Prilog 4 ovog Poziva**).

## 2.9. Savjetnici

Ugovaratelj, za potrebe ovog Natječaja, koristi usluge specijaliziranih konzultanata koji pružaju pomoć u financijskim, pravnim i tehničkim pitanjima sve do završetka cijelog procesa (Faze A i Faze B Natječaja).

Mazars Grupa je voditelj Konzorcija (koji se sastoji od sljedećih pravnih osoba: "Mazars S.A.", "Mazars LLP", "Mazars Cinotti Consulting d.o.o.", "Slaughter and May Ltd.", "Colliers Advisory d.o.o." i "Odvjetničko društvo Šooš Maceljski, Mandić, Stanić & Partners d.o.o.").

EBRD (Europska banka za obnovu i razvoj) financira rad Konzultanata iz CREATE fonda, sve u okviru Ugovora o pružanju savjetodavnih usluga.

### Članak 3: Postupak odabira

**3.1.** Postupak odabira podijeljen je u dvije faze, Fazu A (**Pretkvalifikacijsku fazu**) i Fazu B (**Podnošenje ponuda**).

- a) **Faza A** natječaja trajat će **6 tjedana**. Na početku ove faze, Ugovaratelj će javno objaviti Poziv za dostavu Iskaza interesa zajedno s odgovarajućim Prilozima. Tijekom ove faze, Kandidati će morati dostaviti sljedeće dokumente:
- i. Iskaz interesa (Prilog 2 ovog Poziva),
  - ii. Dokumente o Dobrom poslovnom ugledu, odnosno:
    1. Obrada osobnih podataka – GDPR (Prilog 4 ovog Poziva),
    2. Podaci o kandidatu i njegovim zastupnicima (Prilog 5 ovog Poziva),
    3. Izjava o ispunjenju kriterija Dobrog poslovnog ugleda (Prilog 6 ovog Poziva),
  - iii. Dokumente o financijskoj sposobnosti, odnosno:
    1. Financijski podaci (Prilog 7 ovog Poziva),
    2. Financijski izvještaji,
    3. Plan financiranja,
  - iv. Dokaz tehničke sposobnosti (Dokazi o uspješnoj realizaciji projekata u skladu s čl. 16. ovog Poziva),
  - v. Pravne dokumente sukladno članku 18. ovog Poziva.

U Planu financiranja Kandidati će objasniti kako namjeravaju financirati razvoj Projekta.

- b) U roku od **3 tjedna** nakon završetka faze A, Povjerenstvo će sastaviti Zapisnik o ocjeni dostavljene dokumentacije, temeljem kojeg će Ugovaratelj donijeti odluku o izboru Kvalificiranih kandidata. Ugovaratelj će Kvalificiranim kandidatima poslati Obavijest o Fazi B, obavještavajući ih o početku i završetku te faze natječaja. U Obavijesti će biti naveden popis dokumentacije koji će Kvalificiranim kandidatima biti dostupan u virtualnoj sobi podataka, a koji minimalno uključuje Pravne, Financijske i Tehničke izvještaje te Tehničke specifikacije za Multifunkcionalnu dvoranu.
- c) **Faza B** natječaja trajat će **12 tjedana** i predstavlja rok za podnošenje Obvezujućih ponuda. Prije isteka tog roka, Kvalificirani kandidati su dužni poslati svoje Obvezujuće ponude koje će se sastojati od:
- i. Iskaza komercijalnih uvjeta,
  - ii. Masterplana,
  - iii. Prijedloga poslovnog plana,
  - iv. Jamstva za ponudu.

Kvalificirani kandidati su u Fazi B također dužni dostaviti dokumente predviđene odredbama čl. 14.7. ovog Poziva (Potvrdu iz kaznene evidencije i Potvrdu o nepostojanju poreznog duga i duga na ime doprinosa socijalnog osiguranja, ne stariju od 45 dana).

- d) Odabir Razvojnog Partnera prema primljenim obvezujućim ponudama trajat će **6 tjedana**. Tijekom odabira, Ponuditelji će dobiti bodove za svoje obvezujuće ponude, temeljene na sljedećim kriterijima:
- i. Financijska ocjena, koji se sastoji od:
    1. Kupoprodajne cijene zemljišta,
    2. Naknade za Pravo građenja,
  - ii. Tehnički bodovi, sastavljeni su od:
    1. Bodova iz Faze A (tehnički kapacitet),
    2. Masterplana - arhitektonskog projektiranja i rješenja,
    3. Multifunkcionalne dvorane,
    4. Tržišnog pozicioniranja.

Početna kupoprodajna cijena zemljišta namijenjenog za izgradnju stambene komponente po m<sup>2</sup> iznosi 562,68 eura.

Početna kupoprodajna cijena zemljišta namijenjenog za izgradnju komunalne infrastrukture po m<sup>2</sup> iznosi 186,53 eura.

Početni iznos naknade za pravo građenja iznosi 2,24 eura/m<sup>2</sup> godišnje.<sup>1</sup>

Iznos naknade za osnivanje prava građenja usklađivat će se svake 3 (tri) godine od dana početka obveze plaćanja naknade za pravo građenja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj.

**3.2.** Dodatne informacije o sadržaju Masterplana i Poslovnog plana bit će od strane Ugovaratelja podijeljene s Kvalificiranim kandidatima zajedno s Obavijesti o Fazi B.

## **Članak 4: Primjenjivo zakonodavstvo, pregled postupka, kriterij dodjele.**

### **4.1. Primjenjivo zakonodavstvo**

Za referencu na bilo koji zakon, uredbu, propis, drugi pravni tekst ili odluku regulatorne ili druge prirode smatra se da se ista odnosi na odgovarajući propis u primjenjivom sadržaju na datum ovog Poziva te uključuje i izmjene i dopune.

---

<sup>1</sup> Početni iznosi kupoprodajnih cijena i naknade za pravo građenja utvrđeni su u skladu s propisanim zakonskim okvirom.

## 4.2. Pregled postupka

Postupak će se provesti u dvije faze, kako slijedi:

- **Faza A: Pretkvalifikacijska faza i**
- **Faza B: Predaja Obvezujućih ponuda.**

Zainteresirane osobe će u Fazi A moći postavljati upite putem e-mail adrese Ugovaratelja [natjecaj@batizele.hr](mailto:natjecaj@batizele.hr), na koje upite će Ugovaratelj odgovoriti u roku od 5 radnih dana. Odgovor će biti objavljen na web stranici Ugovaratelja, ne navodeći pri tome identitet Zainteresirane osobe. Svi upiti moraju sadržavati podatke Zainteresirane osobe koja postavlja navedeni upit (naziv Zainteresirane osobe, adresa, kontakt podaci). Ugovaratelj nije dužan odgovarati na upite Zainteresiranih osoba koji su već prethodno odgovoreni, koji ne sadržavaju podatke o Zainteresiranoj osobi, ili upite koji nisu dovoljno obrazloženi da bi se mogli smatrati materijalno bitnima u kontekstu ovog javnog natječaja.

Tijekom Faze B pitanja će moći postavljati samo Kvalificirani kandidati kroz Pitanja i Odgovore (Q&A) putem službene sobe podataka opisane u čl.8. ovog Poziva. Svrha Q&A-a bit će utvrditi sve eventualne nejasnoće i razjasniti modele putem kojih se mogu optimalno zadovoljiti potrebe Ugovaratelja. Odgovori će biti objavljeni u sobi podataka i dostupni svim Kvalificiranim kandidatima.

**4.2.1. Tijekom Faze A (Pretkvalifikacijska faza),** zainteresirane osobe mogu izraziti svoj interes pisanim putem podnošenjem Iskaza Interesa, zajedno s priložima u skladu s posebnim odredbama ovog Poziva. Selekcija Kandidata obavljat će se nakon pregleda dokumenta o Iskazu interesa zajedno s priložima predviđenim odredbama ovog Poziva. Na temelju podataka dobivenih kroz Iskaz interesa, tijekom Faze A, Ugovaratelj će, putem Povjerenstva odabrati one Kandidate koji se smatraju prihvatljivima na temelju dostavljenih Iskaza interesa s privicima, i pozvat će ih da sudjeluju u Fazi B Natječaja.

### 4.2.2. Faza B natječaja - podnošenje obvezujućih prijava

Kvalificirani kandidati bit će pozvani da sudjeluju u Fazi B putem Obavijesti o Fazi B, te će im biti dostavljeni Pravni, Financijski i Tehnički izvještaji i Tehničke specifikacije za Multifunkcionalnu dvoranu.

Ugovaratelj će po potrebi održati Q&A sjednicu (uživo ili putem sredstava elektronskog komuniciranja) sa svakim od Kvalificiranih kandidata u vezi osnovnih tehničkih, financijskih i pravnih aspekata Projekta, te po vlastitom nahođenju može raspravljati o svim aspektima Općih uvjeta i budućeg MDFA. Svaki takav sastanak može biti održan isključivo ako su na njemu prisutni svi članovi Povjerenstva, bit će sniman

te će se o istom sastaviti zapisnik. Odgovori i objašnjenja će se nakon svakog takvog sastanka javno objaviti bez navođenja identiteta Kvalificiranog kandidata.

**4.2.3.** Tijekom Q&A, Ugovaratelj osigurava jednak tretman svim sudionicima tako što će, između ostalog, osigurati da se iste informacije pruže svim (Kvalificiranim) Kandidatima javnom objavom svih materijalno bitnih informacija u Sobi podataka.

Podaci i informacije koje Kvalificirani kandidati dostave u svojim ponudama ili tijekom sastanka smatraju se poslovnom tajnom do objavljivanja rezultata natječaja sukladno članku 20. Zakona o zaštiti tajnosti podataka (NN 108/96), a u vezi s člankom 34. Zakona o tajnosti podataka (NN 79/07, 86/12).

**4.2.4.** Kvalificirani kandidati će svoje Obvezujuće ponude podnijeti do kraja faze B.

**4.2.5.** Ugovaratelj zadržava pravo, ako smatra potrebnim, zatražiti pojašnjenja od Ponuditelja u vezi s njihovim Obvezujućim ponudama ili ih pozvati da Ponude ažuriraju, pod uvjetom da takva pojašnjenja ili ažuriranja:

- ne zahtijevaju izmjene ključnih elemenata Ponude,
- ne narušavaju pravednost natjecanja i
- ne uzrokuju štetu bilo kojem Ponuditelju.

**4.2.6.** Uz podnošenje Obvezujuće ponude u Fazi B natječaja, Kvalificirani kandidati su obvezni podnijeti Jamstvo za ponudu na način kako je isto definirano ovim Pozivom.

### **4.3. Kriterij za dodjelu MDFA**

Kriterij koji se primjenjuje na dodjelu MDFA-a je "najbolji omjer cijene i kvalitete", u skladu s odredbama ovog Poziva koji reguliraju bodovanje u Fazi B. U svakom slučaju, kriterij cijene ima posebnu važnost, kako je određeno odredbama ovog Poziva.

**4.4.** Kandidati su dužni, na vlastiti trošak, pribaviti sve informacije o širem području zemljišta na kojem će se Projekt ostvariti; podnošenjem Iskaza interesa smatra se da su Kandidati stekli potpune informacije o uvjetima i posebnostima koje prevladavaju na tim područjima.

### **Članak 5: Službeni jezik natječaja**

**5.1.** Hrvatski jezik je službeni jezik natječaja i svi dokumenti izdani od strane Ugovaratelja bit će sastavljeni na hrvatskom jeziku, dok će se ovaj Poziv zajedno s još nekim drugim materijalno bitnim dokumentima i obavijestima tijekom natječaja

objaviti i na engleskom jeziku. U slučaju bilo kakve razlike u tumačenju hrvatske i engleske verzije mjerodavna je natječajna dokumentacija na hrvatskom jeziku.

**5.2.** Svi dokumenti koje podnose Kvalificirani kandidati moraju biti sastavljeni na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu. Iznimno, grafika Masterplana može biti dostavljena samo na engleskom jeziku, ukoliko je na tom jeziku sastavljena u originalu, dok tekstualni dio Masterplana mora biti sastavljen na hrvatskom jeziku.

**5.3.** Svi javni dokumenti i druga dokumentacija vezana uz valjanu uspostavu i ovlaštenje za zastupanje stranih osoba koje Kandidati podnose ovim postupkom, moraju biti zakonito ovjereni ako je takva obveza propisana Zakonom o legalizaciji dokumenata u međunarodnom prometu (Narodne Novine br. 53/91), bilo od strane nadležnog konzulata zemlje u pitanju ili stavljanjem žiga Apostilla prema Haaškoj konvenciji od 5.10.1961., kako bi se potvrdila njihova autentičnost. Za Kandidate iz država članica EU primjenjuju se odredbe Uredbe (EU) 2016/1191 Europskog parlamenta i Vijeća od 6. srpnja 2016. o promicanju slobodnog kretanja građana pojednostavnjenjem zahtjeva za predočavanje određenih javnih isprava u Europskoj uniji i o izmjeni Uredbe (EU) br. 1024/2012. Isprave moraju biti popraćene službenim prijevodom na hrvatski jezik. Ova obveza odnosi se na sve dokumente koji se smatraju javnim dokumentima sukladno članku 1 navedene Konvencije, posebno na: (i) dokumenti koje izdaju tijela vlasti i/ili sudska tijela države, (ii) administrativni dokumenti, (iii) dokumenti javnih bilježnika i (iv) službene potvrde, poput potvrda o registraciji, potvrda o pružanju informacija određenog datuma i potvrda o potpisu postavljenih na privatni dokument.

**5.4.** Sva usmena komunikacija na sastancima između Povjerenstva i Kvalificiranih kandidata obavljat će se na hrvatskom jeziku. Obveza svih Kvalificiranih kandidata je omogućiti komunikaciju svojih Predstavnik, zaposlenika i savjetnika s Ugovarateljem putem imenovanja i prisutnosti prevoditelja, sve na vlastiti trošak.

### **Članak 6: Diskrecijsko pravo Ugovaratelja da odgodi, otkaže i ponovi Natječaj ili poništi njegove rezultate**

**6.1.** Ugovaratelj zadržava diskrecijsko pravo izmijeniti rokove vezane uz bilo koju fazu Natječaja, bez preuzimanja bilo kakve odgovornosti u odnosu na zainteresirane osobe, Kandidate, Kvalificirane kandidate i/ili bilo koje treće strane. Nadalje, Ugovaratelj zadržava pravo odgoditi i/ili ponoviti ovaj Postupak, otkazati Natječaj ili čak odbiti prihvatiti njegove rezultate u cijelosti, u bilo kojem trenutku i iz bilo kojeg razloga, u svojoj potpunoj diskreciji, bez preuzimanja bilo kakve odgovornosti u korist sudionika Natječaja i/ili trećih strana.

Ugovaratelj također zadržava pravo izmjene ovog Poziva tijekom faze A. Ukoliko ista izmjena zahtjeva dodatni rok za pripremu Iskaza interesa, uz objavu izmijenjenog Poziva može se produžiti rok za predaju Iskaza interesa. Nadalje, ukoliko se tijekom bilo koje faze natječajnog postupka utvrdi da ovaj Poziv sadrži očite greške Ugovaratelj zadržava pravo izmjene Poziva te pravovremene objave istih izmjena, bez produženja roka za predaju Iskaza interesa/Obvezujuće ponude.

**6.2.** Nakon mišljenja Povjerenstva, Ugovaratelj zadržava pravo odlučiti, uz otkazivanje ili poništavanje natječaja, o ponavljanju bilo koje faze natječaja, bilo da se mijenjaju njegovi uvjeti ili ne.

**6.3.** U svim navedenim slučajevima, mišljenje Povjerenstva ili odstupanje Ugovaratelja od mišljenja Povjerenstva smatrat će se opravdanim.

**6.4.** Ako se Natječaj otkáže, poništi ili ponovi iz bilo kojeg razloga u skladu s odredbama ovog Poziva, zainteresirane strane, Kandidati, Kvalificirani kandidati ili Ponuditelji neće imati pravo na zahtjeve za naknadu štete, a sudjelovanjem u ovom Natječaju izričito potvrđuju da odustaju od takvih zahtjeva.

**6.5.** Svi troškovi koji proizlaze iz sudjelovanja Zainteresiranih strana, Kandidata, Kvalificiranih kandidata i Ponuditelja u bilo kojoj fazi natječaja padaju na teret istih, bez ikakve odgovornosti od strane Ugovaratelja.

**6.6.** Sudjelovanje samo jednog Kandidata / Kvalificiranog kandidata / Ponuditelja neće spriječiti finalizaciju Natječaja i potpisivanje MDFA.

**6.7.** Ugovaratelj zadržava pravo izmjene i/ili modificiranja Općih uvjeta u bilo kojem trenutku prije završetka Faze B, prema vlastitom nahođenju, bez ikakve odgovornosti prema Zainteresiranim stranama, Kandidatima, Kvalificiranim kandidatima/ Ponuditeljima i/ili trećim stranama.

### **Članak 7: Dokazi o sudjelovanju u postupku**

**7.1.** Sudjelovanje u ovom postupku predstavlja neopoziv dokaz da je Kandidat, kao i svaki njegov Član (u slučaju Konzorcija) u potpunosti upoznat s:

- a) ovim Pozivom, pratećim podacima te dokumentacijom i
- b) važećom zakonskom regulativom.

**7.2.** Sudjelovanje u ovom postupku predstavlja dokaz da Kandidat, kao i svaki njegov Član, prihvaćaju uključene uvjete i odredbe u potpunosti bez bilo kakvih ograda i/ili rezervacija.



## **Članak 8: Virtualna soba podataka**

**8.1.** Tijekom Faze B Natječaja, prije podnošenja Obvezujuće Ponude, bit će otvorena virtualna Soba Podataka kroz koju će Kvalificirani kandidat moći preuzeti dodatne financijske, pravne i tehničke informacije nakon što zaprimi obavijest o Fazi B od strane Ugovaratelja. Popis dokumenata koji će biti uključen u Sobu Podataka bit će naveden u Obavijesti o Fazi B. Ugovaratelj može dopuniti podatke i dokumente sadržane u Sobi za Podatke i obavijestiti sve Kvalificirane kandidate o tome.

## **Članak 9: Ugovaratelj**

**9.1.** Radi pregleda Iskaza interesa i ocjene Obvezujućih ponuda, u skladu s posebnim odredbama navedenih u ovom Pozivu te u svrhu ostvarenja ciljeva predviđenih u ovom natječaju, imenovano je Povjerenstvo za provedbu natječaja.

**9.2.** Promjene u sastavu i/ili promjeni adrese Ugovaratelja, Povjerenstva ili tijela navedenih u ovom Pozivu ne utječu na zakonitost ovog Poziva i razvoj natječajnog postupka, bilo u Fazi A ili Fazi B Natječaja. U takvom slučaju, Ugovaratelj će obavijestiti zainteresirane strane pisanim putem.

## **Članak 10: Pristup Pozivu**

**10.1.** Poziv je dostupan na web stranici Ugovaratelja <http://www.new-sibenik.com/>.

## **Članak 11: Dostava dokumentacije**

### **11.1. Dostava dokumentacije u Fazi A**

**11.1.1.** Kandidati dostavljaju sve dokumente u Fazi A u originalu, zajedno s kopijom u digitalnom obliku (na DVD-u ili USB-u) u zatvorenoj omotnici s naznakom predmeta i upozorenjem: "Ne otvarati - Iskaz interesa za Projekt Batižele", na adresu:

Batižele d.o.o.,  
Trg palih branitelja Domovinskog rata br. 1.  
(pisarnica Grada Šibenika)  
22000 Šibenik, Hrvatska

najkasnije do dana 19. veljače 2024. godine (lokalno vrijeme u Hrvatskoj, bez obzira na način dostave), ne kasnije od 12 sati. U slučaju neslaganja između digitalnog oblika i tiskanog originala, tiskani original ima prednost.

**11.1.2.** Iskazi interesa podneseni izvan roka bit će odbačeni zbog nepravovremenosti. Nasumično kašnjenje ili kašnjenje koje se može pripisati višim silama neće se priznati kao opravdan razlog za kašnjenje u podnošenju Iskaza interesa. Kandidat snosi rizik takvog nepravovremenog podnošenja.

### **11.2. Dostava dokumentacije u Fazi B**

**11.2.1.** Kvalificirani kandidati će svoje obvezujuće ponude dostaviti elektronički, putem IDEALS portala, detalje kojeg će Ugovaratelj podijeliti u Notifikaciji o Fazi B. Isti portal će vrijediti za Q&A i sve ostale podneske tijekom faze B. Kvalificirani kandidati su dužni dostaviti u izvorniku Jamstvo za ponudu, u zatvorenoj omotnici na kojoj je jasna naznaka predmeta i upozorenje: "Ne otvarati - Bankarska garancija za Projekt Batižele", na adresu navedenu u stavku 1. ovog članka.

**11.2.2.** Konzorcij podnosi zajednički Iskaz interesa koji potpisuju svi članovi Konzorcija ili njihov ovlaštenu Predstavnik. Opseg i vrsta ponude svakog člana Konzorcija i njihovog Predstavnika / Punomoćnika definirani su u Ponudi, pod prijetnjom odbacivanja Ponude.

**11.2.3.** Prije konačnog datuma za podnošenje ponuda, Ponuditelji mogu zatražiti povlačenje Ponude podnesene putem zahtjeva upućenog elektronskim putem Ugovaratelju. Nakon zaprimanja istog zahtjeva Povjerenstvo će odbaciti relevantnu prijavu.

## **Članak 12: Dozvola za sudjelovanje na Natječaju – Promjena strukture**

**12.1.** Pravne osobe koje nisu sposobne sudjelovati u Natječaju, bilo samostalno ili kao Konzorciji, su:

- a) Kandidati koji imaju svoje registrirano ili de facto sjedište ili ured u zemljama koje su trenutno navedene na EU popisu nekooperativnih jurisdikcija te entiteti navedeni kao nepodobni od strane EBRD-a, kako je utvrđeno na <https://www.ebrd.com/ineligible-entities.html>. Ovi Kandidati su pojedinačno isključeni, kao članovi Kandidata koji su konzorciji, ili kao udjeličari s više od 5% udjela u temeljnom kapitalu Kandidata, u kojem scenariju su svi takvi Kandidati (5% ili veće vlasništvo) isključeni.
- b) Ne ispunjavaju utvrđene kriterije Dobrog poslovnog ugleda koji su navedeni u ovom Pozivu.
- c) Kandidati i fizičke osobe (Zastupnici, Predstavnici i/ili Punomoćnici Kandidata) uvršteni na Popis osoba, grupa i subjekata koji podliježu financijskim sankcijama EU.

**12.2.** Konzorciji koji će sudjelovati u Natječaju nisu obvezni imati određeni pravni oblik kako bi iskazali svoj interes za sudjelovanje. U slučaju da je Kandidat Konzorcij, određuje se udio svakog člana u sudjelovanju, koji ne smije biti predmet izmjena (osim potencijalno odobrenih slučajeva promjene sastava Kandidata/Kvalificiranih kandidata) i, u slučaju da Ponuditelj postane Razvojni partner, navedeni omjer sudjelovanja će predstavljati obvezujući udio sudjelovanja svakog člana u početnom udjelu temeljnog kapitala SPV-a.

**12.3.** Izvršenje MDFA zahtijeva da Razvojni partner osnuje SPV, koji će imati Razvojnog partnera kao jedinog osnivača i udjeličara, a u slučaju Konzorcija, članovi Razvojnog partnera bit će osnivači i udjeličari SPV-a proporcionalno njihovom sudjelovanju, kao što je navedeno u ovom članku. SPV će biti ugovorna strana koja će sklopiti MDFA s Ugovarateljem. Razvojni partner je solidarno odgovoran za sve obveze SPV-a prema Ugovaratelju, a u slučaju Konzorcija, svaki član Konzorcija je odgovoran Ugovaratelju prema svojem udjelu u temeljnom kapitalu SPV-a. Razvojni partner će radi preuzimanja obveza SPV-a supotpisati MDFA u svojstvu solidarnog dužnika.

**12.4.** U slučaju da Povezana osoba Kandidata (kako je definirana u nastavku) samostalno dostavi Iskaz interesa (odnosno sudjeluje u Natječaju kao neovisni Kandidat) ili sudjeluje kao član Konzorcija koji dostavlja neovisni Iskaz interesa, oba takva Kandidata snose teret zadovoljavajućeg dokaza prema Ugovaratelju da podneseni Iskazi interesa odnosno Obvezujuće ponude, nisu utjecale jedna na drugu. U protivnom, Ugovaratelj ima pravo po vlastitom nahođenju isključiti jednog ili oba Kandidata iz Natječaja.

**12.4.1.** U svrhu ovog Poziva, "Povezana osoba" označava bilo koje trgovačko društvo čija su godišnja izvješća konsolidirana s izvješćima Kandidata sukladno zahtjevima propisanim Zakonom o računovodstvu (Narodne novine br. 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20, 114/22). U slučaju Kandidata koji ne spada pod Zakon o računovodstvu, "povezani poduzetnik" znači bilo koje trgovačko društvo u odnosu na koje Kandidat ispunjava bilo koji od kriterija od a) do d) navedenih u nastavku:

- a. Drži većinu prava glasa drugih dioničara, udjeličara ili članova druge pravne osobe.
- b. Drži pravo imenovanja ili razrješenja većine članova upravnog, menadžerskog ili nadzornog tijela druge pravne osobe i istovremeno je dioničar, partner ili član te pravne osobe.
- c. Drži pravo da ostvaruje vladajući utjecaj nad drugom pravnom osobom u kojoj je dioničar, partner ili član, bilo na temelju sporazuma sklopljenog s tom pravnom osobom ili odredbe u njenim osnivačkim aktima ili statutu.

- d. Dioničar, partner ili član druge pravne osobe koji:
  - d.a. Samostalno kontrolira većinu prava glasa dioničara, partnera ili članova na temelju sporazuma kojeg je sklopio s drugim dioničarima, partnerima ili članovima te pravne osobe,
  - d.b. Ima moć ostvarivanja ili stvarno ostvaruje kontrolirajući utjecaj ili kontrolu nad drugom pravnom osobom.

**12.5.** Promjena sastava Kvalificiranih kandidata u Konzorciju, nakon završetka Faze A Natječaja i prije isteka roka za podnošenje Obvezujućih ponuda, koji će biti određen u Obavijesti o Fazi B, zabranjena je pod prijetnjom isključenja navedenog Kandidata, osim ako se takva promjena ne odobri pisanim putem od strane Ugovaratelja, nakon podnošenja zahtjeva Konzorcija u tu svrhu. Konkretnije:

**12.5.1.** U ovom slučaju, Konzorcij je obavezan obavijestiti Ugovaratelja o svojoj namjeri promjene strukture Konzorcija prije podnošenja Obvezujuće ponude, istovremeno podnoseći sve podatke i dokumente koji su potrebni prema ovom Pozivu za njegovu ponovnu procjenu nakon takve promjene, a posebno:

**(i)** Ugovaratelj mora biti obaviješten o promjeni u pisanom obliku najkasnije trideset (30) dana prije isteka roka za podnošenje Obvezujuće ponude, a svaka takva promjena bit će podložna prethodnom odobrenju Ugovaratelja.

**(ii)** Kandidati moraju i dalje zadovoljavati sve Kriterije kvalitete definirane u ovom Pozivu, a novi član koji ulazi u sastav Konzorcija mora zadovoljiti Kriterije Dobrog poslovnog ugleda kako je isti definiran u ovom Pozivu.

**(iii)** U slučaju ulaska novog Člana u sastav Konzorcija, sve relevantne obavijesti Ugovaratelju, o promjenama sastava, prema ovom članku moraju biti popraćene dokumentacijom navedenom u ovom Pozivu.

**(iv)** Nije dopuštena nikakva promjena u sastavu Konzorcija trideset (30) dana prije isteka roka za podnošenje Obvezujućih ponuda, osim **(a)** promjena koja je opravdana objektivnim razlozima (npr. likvidacija, bankrot itd.) ili **(b)** promjena koja je opravdana zbog korporativne transformacije (npr. spajanja, razdvajanja, pretvorbe itd.). Svaka takva promjena uvjetovana je prethodnim odobrenjem Ugovorne strane, u mjeri u kojoj Kvalificirani kandidat i dalje ispunjava Kriterije kvalitete utvrđene ovim Pozivom.

U slučaju kršenja navedenih uvjeta, svaki takav Konzorcij bit će isključen iz ovog natječaja.

## Članak 13: Kriteriji kvalitete u Fazi A

### 13.1. Općenito

**13.1.1.** Sljedeći članci specificiraju kriterije odabira koje Kandidati moraju ispuniti kako bi bili Kvalificirani kandidat, a odnose se na sljedeće: (a) Kriteriji Dobrog poslovnog ugleda, kako je specificiran u članku 14. ovog Poziva, (b) Kriteriji financijskih kapaciteta, kako su definirani u članku 15. i (c) Kriteriji tehničke stručnosti, kako su definirani u članku 16. ovog Poziva.

**13.1.2.** Ispunjavanje navedenih kriterija odabira predstavlja kontinuiranu obvezu koja vrijedi i nakon predaje i procjene Iskaza interesa, te tijekom trajanja cijelog postupka. Nepoštivanje kriterija kvalitete odabira tijekom cijelog natječajnog postupka predstavlja razlog za diskvalifikaciju Kandidata i/ili Kvalificiranog kandidata.

## Članak 14: Faza A – Kriterij dobrog poslovnog ugleda

**14.1.** Svaki Kandidat, odnosno u slučaju Konzorcija, svaki član Kandidata, mora kumulativno ispunjavati kriterije Dobrog poslovnog ugleda navedene u nastavku, pod prijetnjom isključenja.

**14.2.** Kandidat nije pravomoćno osuđen na niti jednoj od sljedećih osnova:

- a) sudjelovanje u kriminalnoj organizaciji, kako je definirano u članku 2. odluke Vijeća 2008/841/JHA od 24. listopada 2008. o borbi protiv organiziranog kriminala (SL EU L 300 od 11.11.2008., str. 42),
- b) korupcija, kako je definirana u članku 3. Konvencije o borbi protiv korupcije uključujući dužnosnike Europskih zajednica ili dužnosnike država članica Europske unije (SL EU C 195 od 25.6.1997., str. 1) i članku 2. stavku 2. odluke Vijeća 2003/568/JHA od 22. srpnja 2003. o borbi protiv korupcije u privatnom sektoru (SL EU L 192 od 31.7.2003., str. 54) te definirano u važećem zakonodavstvu RH,
- c) prijevara, u smislu što je tome izrazu pridodano u članku 1. Sporazuma o zaštiti financijskih interesa Europskih zajednica (SL EU C 316 od 27.11.1995., str. 48), koji je ratificiran putem Kaznenog zakona (Narodne novine br. 125/11, 144/12, 56/15, 61/15, 101/17, 118/18, 126/19, 84/21, 114/22),
- d) terorističkih kaznenih djela ili kaznenih djela povezanih s terorističkim aktivnostima, u smislu članaka 3. i 4. Odluke 2017/541/JHA od 13. lipnja 2002. o borbi protiv terorizma (EU L 88 od 31.3.2017., str. 6) ili
- e) pranja novca ili financiranja terorizma, u smislu članka 1. Direktive 2015/849/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 25. svibnja 2015. o

sprječavanju uporabe financijskog sustava u svrhu pranja novca ili financiranja terorizma (EU L 141 od 25.5.2015., str. 73), koja je uključena u nacionalno zakonodavstvo putem Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma (Narodne novine br. 108/17, 39/19, 151/22),

- f) Dječji rad i druge oblike trgovanja ljudima, definirane u članku 2. Direktive 2011/36/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 5. travnja 2011. o sprečavanju i suzbijanju trgovanja ljudima te zaštiti žrtava trgovanja ljudima i zamjeni Odluke Vijeća 2002/629/JHA (SL L 101 od 15.04.2011., str. 1), uključeno u nacionalno zakonodavstvo putem Kaznenog zakona.

Kandidat je također isključen kada je član upravnog ili nadzornog tijela Kandidata neopozivo osuđen za navedena kaznena djela.

**14.3.** Kandidat uživa Dobri poslovni ugled ukoliko je ispunio sve svoje obveze vezane uz plaćanje poreznih obveza i obveza doprinosa za socijalno osiguranje prema svojim zaposlenicima, sukladno važećem zakonodavstvu Republike Hrvatske ili zakonodavstvu države u kojoj Kandidat ima sjedište. Također, Kandidati ne smiju imati dugovanja prema Gradu i/ili Ugovaratelju da bi uživali Dobar poslovni ugled.

**14.4.** Kandidat je isključen iz sudjelovanja u natječaju ako je ispunjen bilo koji od sljedećih uvjeta:

- a) Kršenje obveza utvrđenih u članku 18. stavku 2. EU Direktive 2014/24, odnosno obveza temeljenih na odredbama zakona o okolišu, socijalnoj sigurnosti i radnom pravu utemeljenim na EU zakonodavstvu, nacionalnom zakonodavstvu, kolektivnim ugovorima ili međunarodnim propisima o okolišu, socijalnom i radnom pravu,
- b) Kandidat je podvrgnut stečajnom postupku ili postupku rehabilitacije ili posebnog postupka likvidacije ili se nalazi pod prisilnom upravom bilo od strane likvidatora ili samog suda ili je podvrgnut postupku nagodbe ili je prestao s poslovanjem ili je u bilo kojem sličnom stanju kao rezultat bilo kojeg sličnog postupka utvrđenog od strane primjenjivog nacionalnog zakonodavstva i regulativnih odredbi hrvatskog zakonodavstva ili zakonodavstva države sjedišta.
- c) Stanje sukoba interesa u značenju koje mu se pridaje člankom 24. Direktive 2014/24/EU Europskog parlamenta i Vijeća ne može se učinkovito ublažiti drugim manje invazivnim sredstvima.

- d) Kandidat (ili njegov član) je lažno iskazivao tijekom pružanja informacija potrebnih za ispunjenje kriterija odabira, zatajio bitne informacije ili nije u mogućnosti podnijeti potrebne dokumente kako bi se te informacije potvrdile.
- e) Kandidat je nezakonito pokušao utjecati na postupak donošenja odluke Ugovaratelja, dobiti povjerljive informacije koje bi mu potencijalno dale nezakonitu prednost u postupku donošenja odluke o odabiru Razvojnog partnera ili pružiti, zbog nemara, obmanjujuće informacije koje bi bitno utjecale na odluke o isključenju, odabiru ili dodjeli MDFA.

**14.5.** U bilo kojem trenutku tijekom postupka, Ugovaratelj će isključiti Kandidata/Kvalificiranog kandidata/Ponuditelja na temelju dokaza da isti ispunjavaju bilo koji od uvjeta prethodnih stavaka ovog članka.

**14.6.** Ako vrijeme isključenja Kandidata zbog uvjeta navedenih u stavku 4. ovog članka nije određeno pravomoćnom odlukom u bilo kojem od slučajeva iz stavka 14.2, to razdoblje će trajati pet (5) godina od događaja koji je doveo do isključenja.

**14.7.** Kandidati će dokazati svoj Dobar poslovni ugled:

- a) U Fazi A potpisivanjem izjave u skladu s Prilogom 6, u kojoj će navesti da ispunjavaju kriterije za Dobri poslovni ugled definirane u ovom članku. Za Konzorcije, svaki član će potpisati takvu izjavu.
- b) U Fazi B Kvalificirani kandidati će dostaviti:
  - i. **Potvrdu iz kaznene evidencije** nadležnog tijela za pravnu osobu Kandidata (u slučaju Konzorcija za sve članove Konzorcija) izdanu od strane nadležnog tijela države u kojoj ima poslovni nastan, iz koje će biti razvidno da Kandidat nije počinio kaznena djela koja bi ga isključila iz sudjelovanja u ovom natječaju,
  - ii. **Potvrdu o nepostojanju poreznog duga i duga na ime doprinosa socijalnog osiguranja** (u slučaju Konzorcija za sve članove Konzorcija), izdanu od nadležnih tijela države u kojoj ima poslovni nastan, iz koje će biti razvidno da je Kandidat podmirio navedene dospelje obveze.

Ako se u državi poslovnog nastana Kvalificiranog kandidata ne izdaju ovakvi dokumenti ili ako ne obuhvaćaju sve okolnosti obuhvaćene stavkom 14.7. ovog Poziva, oni mogu biti zamijenjeni izjavom pod prisegom ili, ako izjava pod prisegom prema pravu dotične države ne postoji, izjavom Kvalificiranog kandidata s ovjerenim potpisom kod nadležne sudske ili upravne vlasti, javnog bilježnika ili strukovnog ili trgovinskog tijela u državi poslovnog nastana ponuditelja. U slučaju dostave ovakve izjave Ugovaratelj zadržava pravo provjere točnosti i istinitosti navedenih informacija.

**14.8.** Kandidati mogu biti traženi da dostave sve ili neke od dokumenata navedenih u ovom članku, kao i dodatne dokumente, ako je to potrebno za valjano provođenje natječaja, u bilo kojem trenutku tijekom postupka.

### **Članak 15: Financijski kapaciteti u Fazi A**

**15.1.** Kako bi se dokazala sposobnost Kandidata za realizaciju Projekta, moraju se ispuniti sljedeći uvjeti sudjelovanja. Financijska sposobnost odredit će se na temelju analize financijskih izvještaja u posljednje tri fiskalne godine, odnosno pet godina u slučaju operativnih prihoda. Fokus će se staviti na konsolidiranu neto vrijednost imovine (vlastiti kapital), omjer financiranja i poslovne prihode. Financijska sposobnost neće se bodovati, već će se koristiti kao kriterij "prolaz ili pad". Ako se ne ispuni bilo koji od tri financijska kriterija, ponuda će biti diskvalificirana.

Kandidat (u slučaju Konzorcija, svi kriteriji u nastavku procjenjivat će se kumulativno na razini Konzorcija) treba kumulativno zadovoljiti minimalne kvalifikacije gospodarskog i financijskog stanja i kreditne sposobnosti, kako slijedi:

**15.1.1.** Svaki Kandidat treba ispuniti sljedeće uvjete:

**a) (Konsolidirana) neto vrijednost imovine ili imovine pod upravljanjem**

Konsolidirana neto vrijednost imovine (vlastiti kapital) prema financijskim izvještajima trebala bi iznositi najmanje 100 milijuna eura da bi Kandidat prošao ovaj test. U slučaju Kandidata koji je investicijski fond, smatrat će se prihvatljivim i iznos imovine pod upravljanjem investicijskog fonda i/ili sredstava koje su se investitori obvezali investirati u investicijski fond (tzv. „committed funds“) koje su potvrđene relevantnim ugovorom, od najmanje 100 milijuna eura. Ako vrijednost kapitala bude ispod 100 milijuna eura, Kandidat će biti diskvalificiran i neće mu se dopustiti ulazak u Fazu B natječaja. Posebna razmatranja i posebna pravila primjenjivat će se i na Konzorcije koji se prijavljuju na natječaj, gdje će se procijeniti ukupna imovina.

**b) Omjer zaduženosti – omjer financijskog duga i neto imovine (D/E)**

Svaki Kandidat mora zadovoljiti omjer financijskog duga i neto imovine (D/E omjer) koji će biti izračunat pomoću sljedeće formule:

$$D/E = \frac{\text{Ukupni financijski dug}}{\text{Neto imovina (kapital)}}$$

Ukupni dug bit će izračunat kao zbroj kratkoročnih financijskih obveza, dugoročnih financijskih obveza i drugih potencijalnih fiksnih obveza (kao što su



dugoročne rezervacije, dugoročni najmovi u skladu s IFRS 16, odgođena porezna obveza, izvanbilančne obveze kao što su jamstva izdana drugim tvrtkama). Svaki ponuditelj čiji je omjer duga i kapitala (D/E omjer) u financijskim izvješćima veći od 2 bit će diskvalificiran i neće mu se dopustiti ulazak u Fazu B natječaja.

U slučaju pojedinačnih Kandidata, konsolidirana financijska izvješća bit će korištena za izračun D/E omjera. U slučaju Konzorcija, D/E omjer će biti izračunat na temelju zbroja relevantnih parametara, tj. zbroja ukupnih dugova i zbroja ukupnih neto vrijednosti.

### iii) Poslovni prihodi

Konsolidirani poslovni prihodi Konzorcija ili pojedinačni poslovni prihodi Kandidata bi trebali iznositi najmanje 30 milijuna EUR u najmanje pet poslovnih godina od 2012. do 2022. godine.

U slučaju pravnih subjekata koji su investicijski fondovi, prihodi od poslovanja mogu se odnositi na (i) one koje generira privatni fond za kapitalna ulaganja i (ii) one koji su povezani s poslovnim subjektima koji se nalaze pod upravljanjem takvog privatnog fonda za kapitalna ulaganja.

U slučaju Konzorcija, zbroj pojedinačnih prihoda od poslovanja svakog člana konzorcija bit će uzet u obzir.

U slučaju da poslovni prihodi iznose najmanje 30 milijuna EUR u više od jedne, ali manje od pet godina u navedenom razdoblju (pojedinačni, a ne kumulativni iznos od 30 milijuna EUR), Ugovaratelj ima mogućnost, ali ne i obvezu, zatražiti dodatna objašnjenja od Kandidata i smatrati takvog Kandidata prikladnim za Fazu B natječaja.

**15.1.2.** Da bi se financijska sposobnost iz prethodnih paragrafa smatrala dokazanom, Kandidat, a u slučaju Konzorcija, svaki njegov Član, mora dostaviti financijske izvještaje za tražena računovodstvena razdoblja, kao i tablicu ispunjenu u skladu s **Prilogom 7** ovog Poziva.

**15.1.3.** U vezi procjene u kojoj mjeri se ispunjavaju minimalni uvjeti za financijsku sposobnost, ovime se napominje da u slučaju neslaganja između tablica u Prilogu i financijskih izvješća, dokazi temeljeni na Financijskim izvješćima će prevladavati. Osim toga, u slučaju neslaganja između tablica u Prilogu i potvrda ili certifikata izdanih od strane organizacija za financiranje i poslodavaca - institucija aktivnih u javnom ili privatnom sektoru, dokazi temeljeni na relevantnim potvrdama i certifikatima će prevladati.

## Članak 16: Tehnička stručnost i kapacitet u Fazi A

**16.1.** Konačni kriterij eliminacije u Fazi A bit će tehnička stručnost i svi Kandidati će morati dokazati uspješnu realizaciju ili razvoj (za projekte koji se trenutno razvijaju) najmanje jednog velikog stambeno-poslovnog projekta (sastavljenog od stambenih i poslovnih zgrada poput ureda, trgovina i/ili hotela itd.) u posljednjih 15 godina, a čija je vrijednost izgradnje najmanje 200 milijuna eura. Kandidat bi trebao imati ulogu razvojnog partnera u predstavljenom projektu (u slučaju zajedničkih poduhvata, moraju biti aktivni partneri).

Ako je projekt realiziran prije 2013. godine, Kandidatu može biti potreban dodatni dokaz da još uvijek posjeduje relevantne tehničke sposobnosti.

Ako Kandidat ne predstavi stambeno-poslovni projekt vrijedan najmanje 200 milijuna eura bit će diskvalificiran.

Međutim, ovo je također prvi kriterij koji će donijeti bodove za ocjenjivanje u Fazi B. Maksimalni broj bodova za ovaj kriterij bit će 10, a proces ocjenjivanja je prikazan u odjeljku Faze B.

**16.2.** Također treba napomenuti da će projekt koji je realizirao Konzorcij biti prijavljen od strane Kandidata koji ga je realizirao, samo po postotku ili dijelu njihovog sudjelovanja u tom projektu, te će također navesti opseg posla obavljen u okviru tog projekta.

**16.3.** Da bi dokazali Tehničku stručnost, Kandidati će podnijeti dokaze (izjavu naručitelja o uredno ispunjenim obvezama i/ili računovodstveno-financijsku dokumentaciju i/ili Ugovore iz kojih su razvidne činjenice o razvijenim projektima i/ili drugi dokaz iz kojeg su razvidne činjenice o razvijenim projektima) i Izjavu sukladno Prilogu 9, u kojoj će navesti da posjeduju potrebno iskustvo. U Izjavi će navesti vrstu projekata, lokaciju, vrijednost izgradnje, mjesto i vrijeme izvođenja i dovršetka, kao i naručitelje (javne ili privatne institucije). U slučaju Konzorcija izjavu će potpisati Član s odgovarajućim Tehničkim iskustvom.

**16.4.** Također se napominje da se vrijednost izgradnje projekta smatra vrijednosti ugovora (jednog ili više u vezi s istim projektom), isključujući PDV, kojim su fizički objekti projekta završeni, ili, u slučaju vlastite izgradnje, vrijednosti projekta prema procjeni tijela ovlaštenih procjenjivača ili drugih sličnih akreditiranih organizacija.

## Članak 17: Iskaz interesa i pravna dokumentacija u Fazi A

**17.1.** Svaki Kandidat mora samostalno dostaviti Iskaz interesa, sastavljen u skladu s **Prilogom 2** ovog Poziva i potpisan (po potrebi) od strane:

- Pravnog zastupnika Kandidata, ili
- U slučaju Konzorcija, pravnih zastupnika svih članova Kandidata, ili zajednički određenog Predstavnik Kandidata.

Navedeni Iskaz interesa prati Izjava o suglasnosti za obradu osobnih podataka u skladu s predloškom u **Prilogu 4**. Napominje se da u Iskazu interesa, članovi Kandidata moraju biti izričito i jasno definirani.

## Članak 18: Pravni dokumenti

### 18.1. Pravni dokumenti za samostalnog Kandidata

Kandidati su dužni dostaviti Ugovaratelju u Fazi A:

- i. Izvadak iz sudskog (ili drugog tijela nadležnog u zemlji Kandidata) registra ne stariji od 45 dana,
- ii. Dokumente koji posvjedočuju trenutni sastav Upravnog odbora ili drugog odgovarajućeg upravljačkog tijela Kandidata (prema zakonu države Kandidata),
- iii. Odluku Upravnog odbora/Ovlaštenih zastupnika Kandidata kojom se:
  - a) odobrava sudjelovanje Kandidata u Natječaju i podnošenje Iskaza interesa,
  - b) prihvaćaju sve odgovornosti i obveze za sve navode u Iskazu Interesa u Fazi A Natječaja,
  - c) izjavljuje da je svjestan i bezuvjetno prihvaća uvjete ovog Poziva.
  - d) potvrđuje osnivanje SPV-a, u slučaju da bude proglašen Razvojnim partnerom,
  - e) imenuje Predstavnik za Natječaj, koji Predstavnik ima ovlasti da u ime Kandidata potpiše obvezujući Iskaz interesa, sve dokumente Natječaja te da poduzme druge radnje navedene u ovom Pozivu,
  - f) imenuje određenu fizičku osobu kao Punomoćnika (koja može biti ista osoba kao i Predstavnik Kandidata) s punim kontakt podacima (puno ime, adresa, e-mail adresu, telefonski broj) kako bi Ugovaratelj mogao kontaktirati s Kandidatom.

### 18.2 Pravni dokumenti u slučaju Konzorcija

Konzorciji su u Fazi A dužni dostaviti Ugovornom tijelu:

- i. Izvatke iz sudskog (ili drugog tijela nadležnog u zemlji Kandidata za svakog člana Konzorcija) registra ne starije od 45 dana.
- ii. Dokumente koji posvjedočuju trenutni sastav Upravnog odbora ili drugog odgovarajućeg upravljačkog tijela Kandidata (prema zakonu države Kandidata).
- iii. Odluke Uprave / Ovlaštenih zastupnika za svakog Člana Konzorcija, kojima se:
  - a) odobrava sudjelovanje Kandidata u Natječaju i podnošenje Iskaza interesa,
  - b) potvrđuju postotci sudjelovanja Kandidata i drugih članova Konzorcija,
  - c) prihvataju sve odgovornosti i obveze za sve navode u Iskazu Interesa u Fazi A Natječaja,
  - d) izjavljuje da bezuvjetno i solidarno s drugim članovima Konzorcija prihvataju uvjete ovog Poziva,
  - e) izjavljuje da se obvezuju zajednički i solidarno s ostalim članovima Kandidata osnovati SPV, u slučaju da budu proglašeni Razvojnim partnerom. Nadalje, obvezuju se da će udio u temeljnom kapitalu SPV-a biti jednak deklariranom postotku Kandidata,
  - f) imenuje zajedničkog Predstavnik Kandidata za natječaj, koji predstavnik će imati ovlasti potpisati Iskaz interesa u ime Kandidata, sve dokumente vezane uz Natječaj, kao i obavljati druge radnje navedene u ovom Pozivu,
  - g) imenuje određenu osobu kao Punomoćnika (koja može biti ista osoba kao i Predstavnik Kandidata), s punim kontakt podacima (puno ime, adresa, e-mail adresu, telefonski broj), kako bi Ugovaratelj mogao stupiti u kontakt s Kandidatom.

Dokumenti navedeni u odredbama stavaka 18.1. i/ili 18.2. ovog poziva nazivaju se "**Pravni dokumenti**".

### **Članak 19: Faza B – Ocjenjivanje**

**19.1.** Nakon uspješnog okončanja Faze A, Ugovaratelj će poslati Obavijest o Fazi B odabranim Kandidatima.

Tijekom ove faze, svaka ponuda će dobiti bodove na temelju financijske i tehničke izvrsnosti njihove ponude.

Ponder za financijsku ponudu iznosi 70 od 100, dok se ponder 30 odnosi na tehničku ocjenu. Formula za izračun ukupne ocjene ponude u Fazi B prikazana je u članku 19.4. ovog Poziva.

### 19.2.1. Financijska ocjena (maksimalna ocjena 100)

Svaka obvezujuća ponuda mora uključiti **Iskaz komercijalnih uvjeta**, koji se sastoji od tri financijske komponente:

- 1) cijene za zemljište namijenjeno izgradnji stambene komponente, koje je predmet kupoprodaje (u apsolutnom iznosu i iznosu po eur/m<sup>2</sup>),
- 2) cijene za zemljište namijenjeno izgradnji komunalne infrastrukture, koje je predmet kupoprodaje (u apsolutnom iznosu i iznosu po eur/m<sup>2</sup>),
- 3) fiksnog iznosa naknade za Pravo građenja (u apsolutnom iznosu i iznosu po eur/m<sup>2</sup>).

Financijska ocjena svakog ponuditelja izračunat će se kao ukupna neto sadašnja vrijednost ("NPV") prihoda poduzeća Batižele d.o.o. (kupovna cijena zemljišta i naknada za pravo građenja) za razdoblje od [25] godina.

Za potrebe izračuna NPV-a, a ne dovodeći u pitanje interne odluke o financiranju i procjeni projekata odabranih Kandidata:

- Kupovna cijena zemljišta i godišnja naknada za pravo građenja diskontiraju se po diskontnoj stopi od 4%.

Osnovna ocjena od 100 bodova dodijelit će se ponudi s najvećom neto sadašnjom vrijednosti. Sve ostale ponude ocjenjivat će se i promatrati u usporedbi s ponudom s najvećom neto sadašnjom vrijednosti, kako je dalje navedeno u tekstu.

Bodovi za financijsku izvrsnost (BFI) izračunat će se na temelju sljedeće formule:

$$BFI \text{ Kandidata} = \frac{NPV \text{ pojedine ponude}}{NPV \text{ najveće ponude}} \times 100.$$

Bodovanje financijske izvrsnosti ponude			
Ponuda	Neto sadašnja vrijednost ('000 EUR)	Najviša neto sadašnja vrijednost ('000 EUR)	Bodovi za financijsku izvrsnost
A	70 000	90 000	78
B	61 000	90 000	68
C	68 000	90 000	76
D	90 000	90 000	100
E	50 000	90 000	56

Tablica 1

*Objašnjenje: U tablici 1 smo pretpostavili da je 5 ponuda ušlo u glavni krug. Ponuditelj D je ponudio najvišu NPV vrijednost, a ta vrijednost se koristi kao bazna vrijednost za sve NPV vrijednosti. Bazni financijski bod za pojedinog ponuditelja izračunava se dijeljenjem pojedinačne ponude s najvišom ponudom (u našem slučaju to je ponuda od*

Ponuditelja D), množenjem sa 100 i zaokruživanjem izračunatog rezultata na najbliži cijeli broj. U konačnom izračunu koji uzima u obzir i financijski i tehnički bod, bazni financijski bod će se pomnožiti s ponderom kako bi se dobio konačni financijski bod.

### 19.3.1. Bodovanje tehničke izvrsnosti (maksimalna ocjena 100)

Ukupna tehnička ocjena bit će izračunata kao zbroj ocjena za tehničku stručnost i kapacitet iz Faze A, arhitektonski projekt i rješenja, Multifunkcionalnu dvoranu te pozicioniranje na tržištu (članci 19.3.1. do 19.3.5.), kako je prikazano u tablici u nastavku.

Bodovanje tehničke izvrsnosti ponude						
Ponuda	Bodovi za reference iz pretkvalifikacijske runde	Bodovi za arhitektonski dizajn i rješenja	Bodovi za višenamjensku dvoranu	Bodovi za tržišno pozicioniranje	Bodovi za tehničku izvrsnost ponude	
A	4	29	20	5		58
B	4	18	20	1		43
C	8	24	20	-		52
D	8	38	20	10		76
E	8	37	20	15		80

Tablica 2

### 19.3.2. Bodovanje referenci iz pretkvalifikacijske faze (maksimalna ocjena 10)

Reference koje su priložene u Fazi A činit će prvi dio bodovanja. Maksimalni broj bodova za ovaj kriterij će biti 10, a proces ocjenjivanja je takav da će svakom predstavljenom projektu, u skladu s kriterijima tehničke stručnosti - u slučaju da je projekt u skladu s potrebnim referencama, biti dodijeljena 2 boda (u obzir se uzima najviše pet referenci)

Bodovanje referenci iz prekvalifikacijske runde	
Ponuda	Bodovi za tehničku ekspertizu referentnih projekata [0-10]
A	4
B	4
C	8
D	8
E	8

Tablica 3

### 19.3.3. Plan uređenja – Bodovanje arhitektonskog projekta i rješenja (maksimalna ocjena 50)

Ocjena Plana uređenja, odnosno inovativnih rješenja, estetske privlačnosti i funkcionalnosti uključuje procjenu usklađenosti s regulativom i planiranjem lokacije.

Ocjenjivanje Plana uređenja ključno je kako bi se osiguralo da vizija zadovoljava propise, ali i očekivanja Ugovaratelja. Osim toga, pomaže u identificiranju potencijalnih izazova i donošenju opcija za njihovo rješavanje.

Postupak ocjenjivanja predviđa maksimalni rezultat od 50 bodova podijeljenih u tri najznačajnija aspekta: (i) inovativna rješenja, (ii) estetsku privlačnost te (iii) funkcionalnost. Bitno je istaknuti da prijedlog Ponuditelja mora biti u skladu s relevantnim odredbama GUP-a.

Bodovanje arhitektonskog projekta i rješenja				
Ponuda	Inovativna rješenja [0-10]	Estetski dojam [0-10]	Funkcionalnost [0-30]	Bodovi za arhitektonski projekt i rješenja
A	4	5	20	29
B	2	2	14	18
C	4	6	14	24
D	8	8	22	38
E	3	8	26	37

Tablica 4

#### 19.3.4 Bodovanje rješenja za Multifunkcionalnu dvoranu (maksimalna ocjena 20)

U odnosu na javnu infrastrukturu kao što su ceste, parkovi i ostalo, u ovoj fazi neće biti potrebno dostaviti potpuni tehnički prijedlog.

Što se tiče Multifunkcionalne dvorane, u Fazi B će se dodijeliti najviše 20 bodova za ocjenu kvalitete prikazanog idejnog rješenja.

#### 19.3.5. Bodovanje tržišnog pozicioniranja (maksimalna ocjena 20)

Ocjenjivanje tržišnog pozicioniranja odnosi se na proces procjene vizije mješovite namjene zemljišta obuhvaćenog Projektom. Bodovanje vizije mješovite namjene će se izvršiti na način da se 1 bod dodijeli za svaki 1 postotni poen nestambenih komercijalnih sadržaja iznad 10% nestambenih komercijalnih sadržaja, kako je predviđeno od strane Konzultanata na zemljištu namijenjenom za prodaju Razvojnog partneru.

Naime, masterplan specifikacija, izrađena od strane Konzultanata, predviđa 10% nestambenih komercijalnih sadržaja na zemljištu namijenjenom za prodaju Razvojnog partneru. Dakle, 1 bod će se dodijeliti za svaki 1 postotni poen nestambenih komercijalnih sadržaja, ponuđenih od strane Kandidata na predmetnom zemljištu, iznad početno predviđenih 10%, do najviše 20 bodova (najveći mogući broj bodova (20) će dobiti Kandidat koji ponudi 30% ili više nestambenih komercijalnih sadržaja na zemljištu namijenjenom za prodaju Razvojnog partneru).

Bodovi za tržišno pozicioniranje		
Ponuda	% nerezidencijalnih komercijalnih sadržaja*	Bodovi za tržišno pozicioniranje
A	15%	5
B	11%	1
C	10%	0
D	20%	10
E	25%	15

\* % nerezidencijalnih komercijalnih sadržaja na zemljištu namijenjenom prodaji Razvojnog partneru

Tablica 5

#### 19.4. Ukupna ocjena u Fazi B

Konačna ocjena ponude bit će izračunata kao zbroj ukupne financijske ocjene i ukupne tehničke ocjene. Svakom će segmentu biti dodijeljen ponder (vrednovanje).

Izračun finalne ocjene za ponudu							
Ponuda	Bodovi za financijsku izvrsnost	Ponder	Konačna ocjena financijske izvrsnosti	Bodovi za tehničku izvrsnost	Ponder	Konačna ocjena tehničke izvrsnosti	Konačna ocjena ponude
A	78	70%	55	58	30%	17	72
B	68	70%	47	43	30%	13	60
C	76	70%	53	52	30%	16	68
D	100	70%	70	76	30%	23	93
E	56	70%	39	80	30%	24	63

Tablica 6

Ponder financijske ocjene postavljen je na 70, što je također najveći mogući bodovni rezultat koji jedna ponuda može ostvariti.

Ponder tehničke ocjene postavljen je na 30, što je najveći mogući bodovni rezultat koji jedna ponuda može ostvariti.

#### 19.5. Jednaki broj bodova i odustanak od ponude

U slučaju da dva ili više Ponuditelja ostvare jednak zbroj bodova za odabir najpovoljnije ponude, prednost će imati ponuditelj koji je ponudio najviši iznos kupoprodajne cijene.

Ako najpovoljniji Ponuditelj odustane ili u ostavljenom roku ne pristupi sklapanju MDFA, najpovoljnijim Ponuditeljem smatrat će se prvi sljedeći Kvalificirani kandidat s rang liste Ponuditelja, ako prihvati plaćanje kupoprodajne cijene i naknada za pravo građenja ponuđenih od strane najpovoljnijeg Ponuditelja koji je odustao, i tako redom.

U slučaju da najpovoljniji Ponuditelj odustane od Obvezujuće ponude i/ili ne sklopi MDFA ili odustane nakon sklapanja MDFA bez opravdanog razloga, na njegov teret će biti naplaćeno Jamstvo za ponudu.



## **Članak 20: Povjerenstvo za natječaj**

**20.1.** Za potrebe provedbe Natječaja, Ugovaratelj je donio odluku o osnivanju Povjerenstva za natječaj ("**Povjerenstvo**").

**20.2.** Povjerenstvo je odgovorno za procjenu Iskaza interesa te ocjenjivanje i rangiranje obvezujućih ponuda Kandidata/Ponuditelja na način naveden u ovom pozivu. Povjerenstvo će sastaviti zapisnik o ocjenjivanju te ga dostaviti Ugovaratelju.

**20.3.** Po potrebi, savjetnici Ugovaratelja te druge stručne osobe mogu asistirati Ugovaratelju i Povjerenstvu u pregledu i ocjenjivanju Ponuda.

### **20.4. Procjena Iskaza interesa i Obvezujućih ponuda**

**20.4.1.** Povjerenstvo pregledava sadržaj dostavljenih Iskaza interesa i Obvezujućih ponuda na zatvorenim sastancima.

**20.4.2.** Povjerenstvo ocjenjuje Kandidate/kvalificirane kandidate na temelju kriterija opisanih u ovom pozivu. Ovo ocjenjivanje je unaprijed određeno. Konačna ocjena svakog Kandidata jednaka je zbroju bodova prikupljenih za svaki pod-kriterij.

**20.4.3.** Ako su informacije ili dokumentacija koje je trebao dostaviti Kandidat/Ponuditelj nepotpuni, pogrešni ili se takvima čine ili ako nedostaju određeni dokumenti, Povjerenstvo i Ugovaratelj zadržavaju pravo zatražiti od Kandidata/Ponuditelja, u bilo kojoj fazi postupka procjene, poštujući pri tome uvjete navedene u točki 4.2.6., da dopune, razjasne, upotpune ili dostave nužne informacije ili dokumentaciju u roku koji ne može biti kraći od 5 radnih dana. Sva pojašnjenja ili podnošenje dodatnih dokaza, sukladno odredbama ovog poziva, uzimaju se u obzir samo za pitanja koja su postavili članovi Povjerenstva i ne mogu promijeniti dokaze dostavljene tijekom Faze A i/ili Faze B.

**20.4.4.** Dokazi u prijavama za Iskaz interesa i Obvezujuće ponude koji daju povoda za nejasnoće ili proturječnosti, osim očitih ili nebitnih pogrešaka, dovode do odbijanja prijave za iskazivanje interesa, odnosno odbijanja obvezujućih ponuda.

**20.4.5.** Napominje se da manja i zanemariva odstupanja u pogledu sadržaja Iskaza interesa i Obvezujuće Ponude u usporedbi s odredbama ovog Poziva ne daju osnovu za isključenje; u takvim slučajevima, Povjerenstvo kao i Ugovaratelj zadržavaju pravo pozvati Kandidate/ Ponuditelje da u razumnom roku isprave takvo odstupanje.

**20.4.6.** Nakon završetka gore navedenih pregleda i procjene te ocjenjivanja, Povjerenstvo će izraditi zapisnik. Ti zapisnici obuhvaćaju rezultate pregleda, procjene i ocjenjivanja Kandidata i / ili Ponuditelja.

**20.4.7.** Povjerenstvo će predložiti Kandidate za sudjelovanje kao Kvalificirane kandidate u Fazi B natječaja, te predlaže koji bi Ponuditelj trebao biti nazvan Razvojnim partnerom prema procjeni i ocjenjivanju obvezujućih ponuda po isteku faze B.

### **Članak 21: Kontakt s Ugovarateljem**

#### **21.1. Ugovaratelj - dostava informacija i objašnjenja**

**21.1.1.** Zainteresirane osobe imaju pravo na dodatne informacije ili pojašnjenja u vezi s ovim Pozivom do šest (6) radnih dana prije isteka roka za dostavu Iskaza interesa, isključujući sam datum isteka, podnošenjem pitanja u pisanom obliku do deset (10) radnih dana prije isteka roka za podnošenje Iskaza interesa. Radni dani u smislu ovog Poziva su od ponedjeljka do petka.

**21.1.2.** Nakon isteka gore navedenog roka, ne pružaju se nikakve dodatne informacije o pozivu niti se ostvaruje bilo kakav drugi kontakt.

**21.1.3.** Informacije koje su dostupne javnom objavom na stranicama Ugovaratelja i/ili u Sobi podataka smatrat će se nedvosmisleno poznatima svim zainteresiranim osobama. Zainteresirane strane ili Kandidati/Kvalificirani kandidati/Ponuditelj nemaju pravo na žalbu na odgovore ili objašnjenja koja je Ugovaratelj iznio usmenim putem.

### **Članak 22: Opće odredbe**

**22.1.** Informacije sadržane u ovom Pozivu za iskaz interesa i njegovim priložima namijenjene su za pomoć zainteresiranim osobama u formiranju osobnog mišljenja o natječaju i projektu te ih se ne smije smatrati potpunim ili neovisno verificiranim od strane Ugovaratelja ili njezinih savjetnika. Nijedno jamstvo, eksplicitno ili implicitno, neće biti dano u vezi s točnošću, adekvatnošću ili potpunosti ovog dokumenta. U svakom slučaju, zainteresirane osobe će same, na vlastitu odgovornost, morati provesti istraživanje i analizu faktičkih i pravnih informacija koje se odnose na predmet Partnerstva koje se zaključuje, uz pomoć vlastitih financijskih, tehničkih i pravnih savjetnika.

**22.2.** Sudjelovanje Kandidata/Ponuditelja u natječaju ne daje im nikakva prava, uključujući, bez ograničenja, nadoknadu ili povrat troškova povezanih sa

sudjelovanjem ili prijavom na obvezujuću ponudu za projekt u bilo kojoj fazi natječaja. Slično tome, nijedan zahtjev za naknadu ili povrat troškova neće biti uzet u obzir, a ni Kandidat ili Ponuditelj nije ovlašten podnijeti takav zahtjev ako Ugovaratelj odbije navedenog Kandidata ili Ponuditelja ili ako, iz bilo kojeg razloga i u bilo kojoj fazi, odluči da se postupak natječaja mora suspendirati, prekinuti, otkazati, ponoviti ili poništiti.

**22.3.** Predaja alternativnih ponuda za projekt nije dopuštena. Ako se takve alternativne ponude dostave, neće se uzeti u obzir.

**22.4.** Ovaj Poziv za iskaz interesa ni u kojem slučaju nije ponuda za zaključenje ugovora.

**22.5.** Natječaj i MDFA će se pozivati na hrvatski zakon i tumačiti sukladno tome, a MDFA, Ugovor(i) o kupoprodaji nekretnina te Ugovor(i) o osnivanju prava građenja i drugi ugovori potrebni za izvršenje prava i obveza će biti sastavljeni na hrvatskom i engleskom jeziku.

**22.6.** Sve sporove koji se mogu pojaviti u okviru Natječaja rješavat će nadležni sud u Šibeniku.

**22.7.** Priloge ovom Pozivu predstavljaju sljedeći dokumenti:

Prilog 1 - Opći uvjeti

Prilog 2 - Izjava interesa

Prilog 3 - Elaborat o ocjeni stanja zemljišta, Arup 2023.

Prilog 4 - GDPR

Prilog 5 - Detalji Kandidata i pravnih zastupnika

Prilog 6 - Izjava o ispunjavanju kriterija dobrog gospodarstvenika

Prilog 7 - Financijski podaci

Prilog 8 - Teaser

Prilog 9 - Tehnička sposobnost (pregled projekata)