



REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB



Na temelju Zaključka o objavi javnog poziva investitorima za iskazivanje interesa za sudjelovanje u razvoju i realizaciji projekta „Blok Badel“ u Zagrebu, KLASA: 404-01/19-01/185, URBROJ: 251-03-02-19-2, od 17. travnja 2019., a radi ispitivanja zainteresiranosti potencijalnih investitora, Grad Zagreb objavljuje

Javni poziv investitorima za iskazivanje interesa za sudjelovanje u razvoju i realizaciji projekta „Blok Badel“ u Zagrebu

PREDMET JAVNOG POZIVA

Predmet javnog poziva je iskazivanje interesa potencijalnih investitora dostavom pisma namjere o sudjelovanju u razvoju i realizaciji projekta „Blok Badel“ na prostoru omeđenu ulicama Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova u Zagrebu, površine oko 30.000 m².

Cilj javnog poziva je ispitivanje interesa potencijalnih investitora za sudjelovanje u razvoju i realizaciji projekta „Blok Badel“ u Zagrebu, a koji će zadovoljiti kriterije iz ova poziva.

Svrha projekta je učiniti prostor „Blok Badel“ novim čimbenikom identiteta ovog dijela grada i središtem odvijanja značajnih poslovnih, turističko-ugostiteljskih i kulturno-umjetničkih događanja te mjestom za kvalitetan život njegovih današnjih i budućih stanovnika.

OPIS PROJEKTA

„Blok Badel“ obuhvaća prostor cijelog gradskog bloka površine oko 30.000 m², a uže područje zahvata je oko 20.000 m², na sjeveru omeđen glavnom gradskom ulicom Vlaškom ulicom, Trgom Eugena Kvaternika i Ulicom Pavla Šubića na istoku, Martićevom ulicom na jugu te Ulicom Marijana Derenčina na zapadu. Sjeverni dio bloka je izgrađen i u privatnom vlasništvu dok je južni dio u vlasništvu Grada Zagreba i na njemu se nalaze građevine iz industrijskog razdoblja zagrebačke arhitekture (tvornica Badel i Gorica) koje nisu više u funkciji, a imaju obilježja kulturnog dobra.

Lokacija ima veliki potencijal s obzirom na položaj, odlično je povezana sredstvima javnog prijevoza, u blizini je parkinga (garaža), centra grada, gradskih okupljališta te povijesnih i kulturnih znamenitosti.

Realizacijom projekta planira se obnova, gradnja i uređenje cijelog bloka kao jedinog bloka u ovom dijelu grada koji nije dovršen i koji nema jasno određenu urbanu strukturu i namjenu. Cilj je dovršiti nedovršen donjogradski blok, koji će izgledom oplemeniti pogled iz smjera Šubićeve, Martićeve i Derenčinove ulice, a s ostalim okolnim ulicama i javnim prostorima stvoriti neposrednu ili posrednu povezanost te predmetni prostor učiniti novim čimbenikom identiteta ovog dijela grada i središtem odvijanja značajnijih poslovnih, turističko - ugostiteljskih i kulturno-umjetničkih događanja, ali i mjestom za kvalitetan život njegovih današnjih i budućih stanovnika.

U prostorno-planskoj dokumentaciji Blok Badel (Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova) je definiran kao gradski projekt, a Razvojnoj strategiji Grada Zagreba za razdoblje do 2020. kao strateški projekt BLOK BADEL - REVITALIZACIJA DONJOGRADSKOG BLOKA.

Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba, određena je osnovna namjena prostora kao zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planska oznaka M2), sukladno kojoj je moguće planirati poslovne i stambene sadržaje, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada). Nadalje, predmetna Odluka propisuje da „Blok Badel“ obuhvaća područje za koje je potrebno provesti proceduru gradskog projekta te izraditi Urbanistički plan uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova.

Grad Zagreb je pokrenuo provedbu gradskog projekta Blok Badel provođenjem međunarodnog anketnog urbanističko arhitektonskog natječaja i s obzirom na iskazani interes privatnih investitora. Prvu nagradu je osvojio rad portugalskog arhitektonskog ureda Pablo Pita koji predviđa različite sadržaje i namjene: stambene, poslovne, trgovačke, hotelske, ugostiteljske te javne i društvene, s podzemnom garažom.

Natjecajnim programom za gradski projekt Blok Badel određeno je uže područje zahvata površine od oko 2 ha, na kojem se predviđaju nove javne, stambene, trgovačke i poslovne namjene, a obuhvaćaju katastarske čestice broj 6340, 6341/1, 6347, 6348/1 i 6348/2, sve k.o. Centar.

Prema prvonaagrađenom radu izrađena su urbana pravila (pravila koja određuju način gradnje unutar bloka), provedena je javna i stručna rasprava te je zaključno, u prosincu 2018., Gradska skupština Grada Zagreba donijela Odluka o realizaciji gradskog projekta Bloka Badel.

Planirana ukupna građevinska bruto površina u zoni užeg područja obuhvata iznosi maksimalno 90.000 – 95.000 m², u

što su uključene i podzemne etaže, pri čemu je maksimalna nadzemna površina približno 65.000 m², uključujući i površine prenamijenjenih prostora industrijske arhitekture.

Na predmetnoj lokaciji, u zoni užeg područja obuhvata, prema okvirnom iskazu omjera, moguće je planirati prostore za:

- poslovnu namjenu (oko 25 – 35% ukupnog GBP-a);
- stanovanje (oko 25 – 35% ukupnog GBP-a);
- trgovine (oko 20 – 25% ukupnog GBP-a);
- hotel (oko 7% ukupnog GBP-a);
- ugostiteljstvo;
- javnu i društvenu namjenu (oko 10 – 15% ukupnog GBP-a);
- ostale prateće sadržaje.

Precizan iskaz površina predloženih namjena preispitat će se u postupku izrade Urbanističkog plana uređenja i odrediti sukladno članku 11. Generalnog urbanističkog plana.

U postupku izrade Urbanističkog plana uređenja ispitat će se mogućnosti i uvjeti prenamjene postojeće izgradnje, pojedinačno preventivno zaštićenih i drugih vrijednih građevina nekadašnje tvornice Badel u prostore kulturne namjene i javnog korištenja na temelju predloženih mjera zaštite nadležnog Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode.

NAČIN ISKAZIVANJA INTERESA

Interes se iskazuje dostavom pisma namjere koje mora sadržavati sve potrebne informacije za dokazivanje kvalificiranosti i stručne sposobnosti pravne osobe u razvoju, odnosno realizaciji projekata sličnih predmetu ovog javnog poziva.

Pismu namjere s iskazom interesa potrebno je priložiti sljedeće:

- (a) podatke o registraciji pravne osobe; naziv pravne osobe ili naziv podnositelja pisma namjere; navesti osnovne informacije o pravnoj osobi (naziv, sjedište, djelatnost i drugo), podatke o osobi za kontakt: ime i prezime, poziciju u pravnoj osobi, adresu, telefon i e-mail;
- (b) ugovor o konzorciju, podnose li prijavu udružene pravne osobe;
- (c) izjavu o nekažnjavanju pod materijalnom i kaznenom odgovornošću u vezi s nesudjelovanjem u kriminalnoj organizaciji, korupciji, prijeviri ili pranju novca;
- (d) izvještaj o poslovanju i financijskom stanju pravne osobe (ili pravnih osoba, u slučaju konzorcija) tijekom posljednjih pet godina, ovjeren od ovlaštenog revizora; izjavu da podnositelj pisma namjere nije u postupku likvidacije, prisilne administracije, stečaja ili drugom postupku koji će dovesti do prekida poslovnih aktivnosti, kao i da nije insolventan;
- (e) popis referenci pravne osobe koja zadovoljava kriterije iz poglavlja Postupak izbora ovoga poziva;
- (f) imena i životopise stručnih osoba s popisom referenci tijekom posljednjih pet godina koje zadovoljavaju kriterije iz poglavlja Postupak izbora ovoga poziva;
- (h) brošure, kataloge i sl. o realiziranim projektima.

POSTUPAK IZBORA

Grad Zagreb može napraviti uži izbor prihvatljivih pravnih osoba koje su iskazale interes te na temelju svojih iskaza dokazale najveće iskustvo, financijske kapacitete, stručnost i sposobnost vodećih stručnih osoba vodeći računa o općim načelima transparentnosti, jednakog tretmana i nediskriminacije, a u skladu s najboljim poslovnim i tržišnim praksama.

Razmatrat će se pisma namjere pravnih osoba koje zadovoljavaju sve navedene minimalne uvjete:

1. ukupna investicijska vrijednost realiziranih projekata sličnih predmetu ovoga javnog poziva ne smije biti manja od 1 milijardu eura;
2. iskustvo u obnovi i prenamjeni povijesnih ili zaštićenih objekata u proteklih 10 godina;
3. iskustvo u razvoju brownfield područja;
4. iskustvo u realiziranim projektima u partnerstvu s javnim sektorom ili trgovačkim društvima/ustanovama u vlasništvu javnog sektora, minimalne vrijednosti 75 milijuna eura;
5. iskustvo u razvoju projekata sličnih predmetu ovoga javnog poziva u proteklih 10 godina;
6. iskustvo u razvoju rezidencijalnih, uredskih, hotelskih i multifunkcionalnih objekata.

Pisma namjere pravnih osoba koja su nepotpuna te ne zadovoljavaju navedene minimalne uvjete se neće razmatrati. Pravne osobe koje iskažu interes na temeljem ovoga javnog poziva, a koje su u postupku likvidacije, prisilne administracije, stečaja ili drugog postupka koji upućuju na insolventnost ili na prekid poslovnih aktivnosti će se iz postupka izbora isključiti. Prihvaćeno pismo namjere može rezultirati potpisivanjem memoranduma o razumijevanju radi daljnje koordinacije, razvoja i realizacije projekta.

UVJETI POZIVA

Pismo namjere s iskazom interesa mogu predati domaće i strane pravne osobe.

Pismo namjere s iskazom interesa u pisanome obliku mora sadržavati naziv zainteresiranog investitora i mora ga potpisati odgovorna osoba zainteresiranog investitora. Pismo namjere s iskazom interesa i popratnom dokumentacijom mora se dostaviti

na hrvatskome jeziku, a može se dostaviti i na stranome jeziku, ali uz priloženu ovjeru prijevoda ovlaštenoga sudskog tumača na hrvatski jezik.

Zainteresirani ponuditelj pismom namjere mora predstaviti svoje stručne sposobnosti u realizaciji i upravljanju sličnim projektima te treba sažeto predstaviti način realiziranja projekta.

Svako iskazivanje interesa treba dostaviti izravno zainteresirana stranka ili zastupnik zainteresirane osobe. Pismo namjere s iskazom interesa zajednički mogu podnijeti dvojica ili više zainteresiranih investitora koji za tu svrhu namjeravaju osnovati subjekt poslovne namjene. U tom slučaju, priloženi dokumenti moraju se zasebno odnositi na svaku od tih stranaka, a sve uključene stranke solidarno odgovaraju za sve obveze koje proizlaze iz mogućega budućeg poslovnog odnosa.

Zainteresirani investitori se pozivaju da svoje pismo namjere s iskazom interesa i sa svim prilogima dostave u pisanome obliku, najkasnije do 10. svibnja 2019. do kraja dana, u zatvorenoj omotnici, poštom ili neposredno na adresu:

Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, energetiku i zaštitu okoliša

Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, s jasnom oznakom predmeta: iskaz interesa-projekt „Blok Badel“ i s upozorenjem „ne otvarati“ ili elektroničkom poštom na: gospodarstvo@zagreb.hr

Objava ovoga poziva ili primitak bilo kakvog iskaza interesa ne predstavlja nikakvu obvezu Gradu Zagrebu za sklapanje ugovora s bilo kojim zainteresiranim investitorom niti može predstavljati osnovu za bilo kakav zahtjev ili pravo stranaka da zatraže od Grada Zagreba ispunjenje bilo koje činidbe, po bilo kojoj osnovi.

Zainteresirani investitori nemaju pravo na naknadu bilo kakvih troškova u svezi s izradom i podnošenjem pisma namjere s iskazom interesa. Grad Zagreb nije dužan pozvati zainteresirane investitore na podnošenje obvezujuće ponude niti je dužan sklopiti memorandum o razumijevanju ili ugovor s bilo kojim od zainteresiranih investitora.

Grad Zagreb ima pravo u bilo kojem trenutku bez obrazloženja prekinuti postupak iniciran ovim neobvezujućim javnim pozivom ili izmijeniti uvjete istoga, pri čemu nije dužan obrazložiti svoju odluku. Grad Zagreb zadržava pravo da ne izabere niti jedno od ponuda pristiglih pisama namjere s iskazom interesa.

Zainteresirani investitori neće imati pravo potraživati naknadu štete od Grada Zagreba po bilo kojoj osnovi.

NAPOMENE

Na ovaj poziv se primjenjuju propisi Republike Hrvatske. Svi zaprimljeni podatci će se obraditi u skladu sa zakonskim odredbama kako bi se osigurala zaštita prava i privatnosti zainteresiranih stranaka. Ovaj poziv se objavljuje na mrežnim stranicama Grada Zagreba i u javnim glasilima.

Za sve dodatne informacije zainteresirane osobe se mogu obratiti Gradskom uredu za gospodarstvo, energetiku i zaštitu okoliša na telefon:+385 1 610 1103 ili :+385 1 610 1195 te na adresu e-pošte: gospodarstvo@zagreb.hr

GRADONAČELNIK
Milan Bandić, dipl. politolog