



**REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB**

**POZIV**

**za iskazivanje interesa radi kupnje nekretnine za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba na području Grada Zagreba**

**Predmet**

Grad Zagreb traži fizičke ili pravne osobe koje imaju u vlasništvu neizgrađeno građevinsko zemljište, odnosno građevinsko zemljište za koje imaju pravnu osnovu stjecanja prava vlasništva (kupoprodajni ugovor, darovni ugovor, odluka suda, rješenje o nasljeđivanju i slično) kojim dokazuju pravni slijed vlasništva od upisanog vlasnika u zemljišnoj knjizi do posljednjeg stjecatelja, koje se nalazi na području Grada Zagreba, na kojem zemljištu bi izgradile o vlastitom trošku objekt za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba kao samostojeći objekt, po sistemu „ključ u ruke“, uz obročnu otplatu kupoprodajne cijene, prema uvjetima koji bi se uredili ugovorom o kupoprodaji, te uz rok predaje od 20 mjeseci od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

**Opis predmeta kupnje**

Objekt za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba treba imati cca 6.000 m<sup>2</sup> BRP zatvorene površine (nadzemno i podzemno), može se sastojati od podruma, dvije etaže i potkrovlja, te se u njemu treba predvidjeti jedinica za palijativnu skrb, jedinica za stacionarno pružanje palijativne skrbi terminalnim bolesnicima, kuhinja, tehnički blok, prostorije za upravu i druge potrebne prateće prostore.

**1. JEDINICA ZA PALIJATIVNU SKRBU**

- Ordinacija za bol i palijativnu skrb od najmanje 12 m<sup>2</sup>,
- prostorija za medicinsku sestru, tj, prostoriju za pripremu bolesnika i medicinsku dokumentaciju od najmanje 12 m<sup>2</sup>,
- prostor za dnevni boravak od najmanje 9 m<sup>2</sup>,
- prostor za socijalnog radnika od najmanje 9 m<sup>2</sup>,
- sanitarni čvor za radnike (1 m i 1 ž) - 8 m<sup>2</sup>,
- sanitarni čvor za korisnike - 8 m<sup>2</sup>,
- prostorija za prikupljanje medicinskog i sanitarnog otpada - 8 m<sup>2</sup>,
- prostorija za pregled bolesnika od najmanje 12 m<sup>2</sup>,
- prostorija za medicinsku sestru od najmanje 12 m<sup>2</sup>,
- čekaonica površine od najmanje 9 m<sup>2</sup>,

UKUPNO: najmanje 99 m<sup>2</sup>.

**2. JEDINICA ZA STACIONARNO PRUŽANJE PALIJATIVNE SKRBI kapaciteta 50 korisnika**

- 50 jednokrevetnih soba površine 16 m<sup>2</sup>, ukupno 800 m<sup>2</sup> (napomena: moraju nalikovati prostorijama za stanovanje),
- Kupaonica, jedna na pet soba (kada/tuš/wc, oprema za prijenos i pranje teže pokretnog bolesnika s pristupom sa tri strane) od najmanje 8 m<sup>2</sup>, što je ukupno 80 m<sup>2</sup>,
- Prostorije za liječnike i druge zdravstvene radnike i suradnike ukupne površine 30 m<sup>2</sup>,
- Prostorija koja osigurava privatnost – tiha soba - 15 m<sup>2</sup>,
- Prostorija za smještaj umrle osobe i opraštanje od nje - 6 m<sup>2</sup>,
- Čajna kuhinja - 8 m<sup>2</sup>,
- Prostorija za dnevni boravak od 30 m<sup>2</sup>,
- Prostorija za čisto od 6 m<sup>2</sup>,
- Prostorija za nečisto od 6 m<sup>2</sup>,
- Prostorija za izljev, pranje i dezinfekciju noćnih posuda od 6 m<sup>2</sup>,
- Prostorija za odmor radnika od 10 m<sup>2</sup>,
- Soba za oboljele od zaraznih bolesti od najmanje 16 m<sup>2</sup>,
- Sanitarni čvor uz sobu za oboljele od zaraznih bolesti (kada/tuš, wc) od 5 m<sup>2</sup>,

UKUPNO: 1.018 m<sup>2</sup>.

### 3. KUHINJA

- kuhinja (priručno skladište, priprema i kuhanje, pranje posuđa,) površine najmanje od 100 m<sup>2</sup>,
- garderoba za osoblje kuhinje površine od najmanje 8 m<sup>2</sup>,
- sanitarni čvor s tušem za djelatnike kuhinje (1m+1ž) površine 8 m<sup>2</sup>,

UKUPNO: 116 m<sup>2</sup>.

### 4. TEHNIČKI BLOK (može biti podzemno)

- kotlovnice površine 40 m<sup>2</sup>,
- praonica prljavoga rublja, prostor za glačanje, prostor za čisto rublje površine 100 m<sup>2</sup>,
- skladište (3 prostorije - 2 x skladište za hranu, 1 x skladište za kemijske proizvode) površine 90 m<sup>2</sup>,
- prostorija za skladištara, ekonomu, kućnog majstora površine 20 m<sup>2</sup>,
- sanitarni čvor s tušem (1m+1ž) površine 12 m<sup>2</sup>,

UKUPNO: 262 m<sup>2</sup>.

### 5. PROSTORI UPRAVE I OSOBLJA

- soba za ravnatelja površine 20 m<sup>2</sup>,
- soba za tajnika površine 10 m<sup>2</sup>,
- 2 sobe za računovodstvo ukupne površine 30 m<sup>2</sup>,
- sanitarni čvor (1m+1ž) površine 8 m<sup>2</sup>,

- graderoba za osoblje od 10 m<sup>2</sup>,

UKUPNO: 78 m<sup>2</sup>.

## 6. OSTALI POTREBNI PROSTORI

- kapela površine 30 m<sup>2</sup>,
- prostorija za duhovnika površine 10 m<sup>2</sup>,
- prostorija za privremeni smještaj umrle osobe, ako je moguće u podrumu, sa zasebnim izlazom površine 10 m<sup>2</sup>,

UKUPNO: 50 m<sup>2</sup>.

## 7. KOMUNIKACIJE

- dizala, hodnici, stubišta.

## 8. PODZEMNI DIO

- garaže,  
- višenamjenska spremišta.

## 9. JEDINICA ZA SMJEŠTAJ RODBINE

Jedinica se sastoji od najmanje tri jednokrevetne i tri dvokrevetne sobe sa sanitarnim čvorom radi smještaja rodbine teško bolesnih i umirućih bolesnika, čajne kuhinje, hodnika.

Lokacija objekta treba biti u urbaniziranom dijelu Grada Zagreba, u blizini ustanova zdravstva i drugih djelatnosti u skladu s potrebama korisnika i mora biti kvalitetno prometno povezana.

Na zemljištu oko građevine treba predvidjeti uređene zelene površine minimalne veličine prema zahtjevima GUP-a odnosno 5 m<sup>2</sup> po korisniku te pješačke staze, kolne površine i parkirališna mjesta (za potrebe dostavnih vozila predvidjeti 2 PM, liječničke ordinacije 2 PM te 2 PM za kombi vozila za potrebe objekta).

Objekt prema Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (Narodne novine 78/13) mora osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad, te mora ispunjavati minimalne zahtjeve prema posebnim propisima za radne i pomoćne prostorije glede sigurnosti i zaštite zdravlja radnika, kao i zadovoljiti higijensko-tehničke zahtjeve koji se odnose na: osvijetljenost, sunčevu svjetlost, prozračivanje, toplinsku zaštitu, zaštitu od buke i akustiku, grijanje i hlađenje, opskrbu vodom, odvodnju otpadnih voda, električne instalacije, zaštitu od požara i zaštitu od provale.

Objekt mora sadržavati elemente neovisnog življenja s osiguranim pristupom s javne pješačke površine, u pravilu kroz glavni ulaz u građevinu (sa zasebnim ulazom za korisnike i nepokretne osobe), primjenom najprikladnijih rješenja pristupačnosti za svladavanje visinskih razlika.

Objekt mora udovoljavati sljedećim sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima:

- mora biti izgrađen od čvrstog materijala, smješten na pristupačnom terenu s nesmetanim prilazom prijevoznim sredstvima, a pješački prilazni put mora biti osvijetljen i udovoljavati propisima o sigurnosti u prometu,
- moraju biti osigurana parkirališna mjesta s dovoljnim brojem parkirališnih mjesta za osobe s invaliditetom,
- ne smije biti izložen onečišćenju i buci iznad dopuštenih vrijednosti prema posebnom propisu,
- prostorije moraju biti osvijetljene danju prirodnim izvorom svjetlosti, noću umjetnim izvorom svjetlosti, primjerene kvalitete i jačine,
- moraju imati zaštitu od izravnog prodiranja sunčevih zraka, kojima se sprječava pretjerano zagrijavanje, mora biti takav da ne smanjuje stvarnu površinu prozora, a u sobama treba osigurati mogućnost zamračenja,
- svi prostori za rad i boravak trebaju se prirodno prozračivati, a ukoliko ima prostora s nedovoljnim prozračivanjem, potrebno je osigurati umjetnu ventilaciju,
- toplinska zaštita, zaštita od buke i akustika zidnih i stropnih konstrukcija mora biti prema važećim propisima i standardima, a zaštita od buke i akustika treba omogućavati dobru slušnost i razgovjetnost pri govoru,
- prostorije moraju imati trajno riješeno pitanje izvora zagrijavanja, koji mora udovoljavati tehničkim i ekološkim standardima,
- u svim prostorima za rad i boravak zrak mora biti ravnomjerno zagrijavan i to u svim prostorijama za korisnike 20 - 22 °C, u hodnicima i pomoćnim prostorima 18 °C,
- u razdoblju visokih vanjskih temperatura u dnevnom boravku treba osigurati optimalnu temperaturu, 5 °C nižu od vanjske,
- visina prostorija mora biti najmanje 260 cm,
- prostorije moraju udovoljavati svim propisanim komunalnim i sanitarnim uvjetima vodoopskrbe i odvodnje sanitarnih i drugih otpadnih voda, električnog dovoda, telefonskog i internetskog priključka te plinskih i drugih instalacija,
- opskrba vodom ostvaruje se instalacijom vodovodne mreže sa zdravstveno ispravnom vodom za piće, a sve armature vodovodnih instalacija koje služe za pranje moraju biti opremljene toplom i hladnom vodom s automatskom baterijom koja osigurava temperaturu vode do 35 °C,
- sve otpadne vode odvođe se kućnom kanalizacijom koja se priključuje na komunalnu kanalizaciju, prema važećim propisima i standardima,
- električna instalacija mora biti zaštićena i osigurana,
- zaštita od požara provodi se uporabom odgovarajućih građevnih materijala, definiranjem evakuacijskih putova i izlaza, te protupožarnom opremom i signalizacijom, a zaštita od provale provodi se uporabom alarma i videonadzora,
- vrata, zidovi i stropovi u prostorijama, te u sanitarnim čvorovima moraju biti ravne i glatke površine, koja je otporna na upijanje, te učestalo i temeljito čišćenje, sukladno važećim propisima. Vrata treba izvesti tako da se otvaraju prema hodniku odnosno izlazu, Vrata na prostorijama trebaju biti u pravilu bez pragova te od materijala koji se ne može oštetiti kako bi se spriječilo ozljeđivanje korisnika. Vrata u prostorijama u kojima se zbrinjavaju nepokretni korisnici moraju biti široka najmanje 100 cm. Za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, vrata sanitarnog čvora moraju imati širinu najmanje 100 cm, a u svim prostorijama namijenjenim za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, moraju se nalaziti rukohvati,
- prozori moraju biti izvedeni na način da se osigura mogućnost prirodnog prozračivanja,
- zelene površine trebaju biti uređene (posađeno drveće i bilje, uređene mjesta za sjedenje) i opremljene putovima i pristupima koji su prilagođeni za pristup osobama s invaliditetom i teže pokretnim osobama,
- objekt mora imati potreban broj funkcionalno raspoređenih prostorija namijenjenih korisnicima i radnih i pomoćnih prostorija, namijenjenih radnicima, spavaonice ne smiju biti prolazne,
- u objektu treba osigurati potreban broj sanitarnih čvorova i kupaonica, sukladno potrebama i broju korisnika (pod sanitarnim čvorom se podrazumijeva jedan zahod s predprostorom za žene i jedan zahod s predprostorom i prostorijom, odnosno prostorom za muškarce),

- objekt mora imati, radi prevencije, prostoriju za izolaciju korisnika koji boluju od zarazne bolesti, s posebnim sanitarnim čvorom i kupaonicom,
- za dnevni boravak korisnika može se koristiti više manjih prostorija, a mogu se iznimno koristiti i blagovaonice,
- objekt mora imati prostorije i posebne sanitarne čvorove za radnike,
- objekt mora imati odgovarajući prostor za posluživanje jela, te kuhinjski prostor u kojem su odvojeni: prostor za priručno skladištenje, pripremu i kuhanje hrane, te pranje posuđa, sukladno sanitarnim i drugim propisima,
- objekt mora imati odgovarajući skladišni prostor u kojem su odvojeni prostori za skladištenje prehrambenih proizvoda od prostora namijenjenih za skladištenje sredstava za čišćenje i osobnu higijenu, te sredstva za održavanje zgrade i okoliša,
- objekt mora imati mjesto za čuvanje lijekova i sanitetskog materijala dostupno samo ovlaštenim osobama,
- objekt mora imati poseban prostor za održavanje čistoće rublja, sukladno sanitarnim i drugim propisima,
- balkoni i terase moraju biti ograđeni ogradom visine najmanje 120 cm,
- prostori radnika koji organiziraju i koordiniraju rad trebaju imati jednostavnu i preglednu vezu s ulaznim prostorom građevine.

Jamstveni rok za kvalitetu izvedenih radova, računajući od dana primopredaje objekata:

- za građevinsku konstrukciju, krov građevine, horizontalne i vertikalne konstruktivne hidroizolacije – 10 (deset) godina,
- za sve ostale radove – 5 (pet) godina.

Izvođač se obvezuje najkasnije na dan primopredaje objekata kao jamstvo za kvalitetu izvedenih radova i ugrađene opreme odnosno otklanjanje nedostataka u jamstvenim rokovima osigurati bezuvjetnu i neopozivu i naplativu na prvi poziv bankarsku garanciju u iznosu od 10% vrijednosti izvedenih radova s PDV-om s rokom važenja 10 godina od dana primopredaje objekta Gradu Zagrebu.

Unutarnje uređenje:

- sobe se opremaju ležajevima, noćnim ormarićima, noćnim svjetiljkama, stolom i potrebnim brojem stolaca, ormarom za odjeću odvojeno za svakog korisnika s mogućnošću zaključavanja,
- prostorija za dnevni boravak oprema se garniturama za sjedenje, potrebnim brojem stolova i stolaca, polica, TV-prijemnikom, glazbeni uređajem i ostalom multimedijском opremom,
- prostorija sanitarnog čvora mora imati umivaonik s toplom i hladnom vodom,
- čajna kuhinja oprema se kuhalom, sudoperom, slavinom s toplom i hladnom vodom, hladnjakom, stolićem za pripremanje hrane, kuhinjskim ormarićem,
- kupaonice s tuš/kada/wc i opremom za prijenos i pranje teže pokretnog bolesnika s pristupom s tri strane,
- praonica rublja oprema se uređajima za pranje, sušenje i glačanje rublja.

Svi energetske uređaji (kuhala, perilice, multimedija i dr.) trebaju biti 1. klase i energetskog razreda „A“.

Jamstveni rok za kvalitetu opreme iznosi, a računajući od dana primopredaje objekata:

- za pokretnu opremu - 5 (pet) godina na elemente konstrukcije opreme (npr. kreveta, ormara, stola...), a minimalno 2 (dvije) godine na proizvod kao cjelinu,
- za ugrađenu opremu primjenjuju se garancije proizvođača opreme, a uredni garancijski listovi predaju se Gradu Zagrebu kod primopredaje objekata.

Oblikovanje objekta treba biti takvo da omogući lako snalaženje (pregledne komunikacije), dobru povezanost svih dijelova objekta, povezanost poslovnih prostora s prostorima doma (ulaz iz doma) i s vanjskim prostorom (ulaz izvana), kontakt s prirodom (balkoni, terase, atrijski).

### **Svrha poziva**

Ovim pozivom Grad Zagreb traži fizičke ili pravne osobe koje imaju u vlasništvu neizgrađeno građevinsko zemljište, odnosno građevinsko zemljište za koje imaju pravnu osnovu stjecanja prava vlasništva (kupoprodajni ugovor, darovni ugovor, odluka suda, rješenje o nasljeđivanju i slično) kojim dokazuju pravni slijed vlasništva od upisanog vlasnika u zemljišnoj knjizi do posljednjeg stjecatelja, koje se nalazi na području Grada Zagreba, na kojem zemljištu bi izgradile o vlastitom trošku objekt za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba, kao samostojeći objekt, po sistemu „ključ u ruke“, uz obročnu otplatu kupoprodajne cijene, prema uvjetima koji bi se uredili ugovorom o kupoprodaji, te uz rok predaje od 20 mjeseci od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Ugovorom o kupoprodaji ponuditelj se mora obvezati da na svom zemljištu izgradi objekt o vlastitom trošku, prema građevnoj dozvoli nadležnog upravnog tijela koju će ishoditi, a u skladu s uvjetima opisanim u podnaslovu Opis predmeta kupnje i obvezujućom ponudom.

### **Obveze ponuditelja**

- da na vlastitom građevnom zemljištu, odnosno građevinskom zemljištu za koje ima pravnu osnovu stjecanja prava vlasništva (kupoprodajni ugovor, darovni ugovor, odluka suda, rješenje o nasljeđivanju i slično) kojim dokazuje pravni slijed vlasništva od upisanog vlasnika u zemljišnoj knjizi do posljednjeg stjecatelja, o vlastitom trošku izgradi objekt prema uvjetima opisanim u kratkom opisu predmeta kupnje, da izradi dokumentaciju i ishodi građevnu dozvolu za izgradnju objekta,
- da izgradi objekt, ishodi uporabnu dozvolu i preda na uknjižbu prijedlog s potrebnim ispravama za upis objekta na građevnoj čestici uknjiženoj u zemljišnu knjigu, odnosno upisanoj u katastarskom operatu,
- da preda objekt Gradu Zagrebu najkasnije u roku od 20 mjeseci od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

### **Sadržaj ponude**

Ponuditelj može biti pravna ili fizička osoba koja je vlasnik zemljišta ili ima pravnu osnovu stjecanja prava vlasništva zemljišta (kupoprodajni ugovor, darovni ugovor, odluka suda, rješenje o nasljeđivanju i slično) kojim dokazuje pravni slijed vlasništva od upisanog vlasnika u zemljišnoj knjizi do posljednjeg stjecatelja u trenutku podnošenja ponude.

Ponuda treba sadržavati:

- detaljan opis zemljišta i dokaz da zemljište udovoljava uvjetima iz Poziva,
- dokaz o vlasništvu zemljišta, odnosno dokaz o mogućnosti stjecanja prava vlasništva zemljišta,
- detaljan opis objekta koji se može izgraditi na tom zemljištu,
- elaborat o mogućnosti izgradnje objekta u ugovorenom roku i dokaz o financijskoj sposobnosti,
- cijenu m<sup>2</sup> neto objekta s pripadajućim zemljištem,

- ukupnu cijenu koštanja,
- bilježnički ovjerenu izjavu ponuditelja (ovlaštenih osoba tvrtke, ukoliko je ponuditelj pravna osoba) da zemljište koja se nudi nije opterećeno neuknjiženim založnim pravom ili drugim stvarnim teretnim pravom, odnosno, ukoliko je opterećeno takvim pravom, izjava ovlaštenika stvarnog prava o suglasnosti za brisanje istoga u slučaju raspolaganja predmetnom nekretninom, ovjerena kod javnog bilježnika,
- bilježnički ovjerenu izjavu ponuditelja (ovlaštenih osoba tvrtke, ukoliko je ponuditelj pravna osoba) da zemljište koje se nudi nije opterećeno obvezno-pravnim potraživanjima trećih osoba po ma kojoj osnovi,
- bilježnički ovjerenu izjavu ponuditelja (ovlaštenih osoba tvrtke, ukoliko je ponuditelj pravna osoba) da zemljište koje se nudi nije predmetom ovrhe ili kakvog drugog postupka kojemu je cilj naplata potraživanja unovčenjem zemljišta koja se nudi,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna Porezna uprava, ne stariju od 30 dana,
- bilježnički ovjerenu izjavu ponuditelja (ovlaštenih osoba tvrtke, ukoliko je ponuditelj pravna osoba) o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada,
- dokaz o registraciji tvrtke, ukoliko je ponuditelj pravna osoba,
- izvornik ili ovjerenu presliku domovnice (za fizičke osobe),
- dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva (za strane osobe).

### **Rok za podnošenje ponuda i izbor**

Rok za podnošenje pisanih prijava s ponudom je 30 dana, računajući od prvoga sljedećeg dana nakon objave poziva na oglasnoj ploči u zgradi gradske uprave Grada Zagreba na adresi Trg Stjepana Radića 1 – prizemlje, web stranici Grada Zagreba i sredstvima javnog priopćavanja.

Pisane prijave s ponudom dostavljene nakon isteka roka te neuredne i nepotpune ili na drugi način neprihvatljive ponude, neće se razmatrati.

Pisane prijave s ponudom predaju se neposredno u pisarnici Područnog ureda Trnje, Ulica grada Vukovara 56a, I kat ili preporučenom pošiljkom, u zatvorenoj omotnici, na adresu: **Grad Zagreb - Gradski ured za imovinsko - pravne poslove i imovinu Grada**, Ulica grada Vukovara 56a, uz napomenu „**Kupnja nekretnine za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba na području Grada Zagreba – ne otvarati**“.

Pisane prijave s ponudom biti će javno otvorene 9. 4. 2018. u 13,00 sati, u zgradi gradske uprave Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, dvorana 275, II kat.

Otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji, odnosno njihovi ovlašteni predstavnici, uz predočenje valjane punomoći, te sve zainteresirane osobe.

Najpovoljnija je ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta iz ovog poziva sadrži i najnižu cijenu i najpovoljnije uvijete plaćanja.

Nakon razmatranja pristiglih ponuda pozvat će se podnositelja čija se ponuda ocijeni najpovoljnijom da dade obvezujuću ponudu u roku od 15 dana od zaprimanja poziva.

Grad Zagreb zadržava pravo da ne izabere niti jednu od dostavljenih ponuda, te u tom slučaju, ponuditeljima ne pripada pravo potraživati naknadu bilo kakve vrste od Grada Zagreba.