

Poziv za istraživanje tržišta (RFI) – Konzultantske usluge za funkcionalnu klasifikaciju nekretnina i prateće modele financijskih analiza

1. Svrha poziva

Naručitelj ovim putem provodi istraživanje tržišta / prikupljanje informacija (Request for Information – RFI) radi pripreme moguće buduće nabave konzultantskih usluga. Ovaj poziv nije poziv na dostavu ponude, ne predstavlja početak postupka javne nabave te ne stvara obvezu Naručitelja da provede budući postupak, da pozove bilo kojeg sudionika, niti da prihvati bilo kakvu zaprimljenu informaciju ili trošak sudjelovanja. Informacije dostavljene u ovom istraživanju tržišta koristit će se isključivo kao opći i konceptualni okvir za izradu dokumentacije o nabavi. Sudionici se pozivaju da ne dostavljaju gotove modele, kalkulacije, analitičke alate, predloške ili druga intelektualna rješenja. Naručitelj neće preuzimati niti ugrađivati konkretne metodologije, izračune, analitičke modele ili predloške pojedinog gospodarskog subjekta u buduću dokumentaciju o nabavi.

2. Kontekst i ciljevi predmeta nabave

Grad Zagreb (u nastavku: Naručitelj) razmatra uvođenje koncepta funkcionalne klasifikacije nekretnina (skupine A – obvezna, B – diskrecijska, C – prihodovna imovina) te razvoj pratećih modela financijskih analiza kako bi se unaprijedilo upravljanje portfeljima nekretnina priznatim metodama i mjerljivim pokazateljima te ojačala transparentnost i povećala učinkovitost upravljanja. Naglasak je na prenosivom konceptualnom pristupu i pripadajućim kriterijima, unutar kojih je prijenos znanja u gradske procedure sastavni dio procesa, uz analizu postojećih procesa upravljanja, raspolaganja i stjecanja nekretnina.

Navedene aktivnosti proizlaze iz [Strategije upravljanja imovinom Grada Zagreba](#) te [Godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada Zagreba za 2026. godinu](#), kao javno dostupnim dokumentima koji definiraju ciljeve i smjernice upravljanja gradskom imovinom. Prema *Godišnjem planu upravljanja imovinom Grada Zagreba za 2026.*, provedba dijela planiranih aktivnosti zahtijeva angažman vanjskog konzultanta predviđenog u aktivnostima iz mjera 4.1.1 (aktivnost 4.1.1.1), 4.1.2 (aktivnost 4.1.2.1), 4.1.3 (aktivnost 4.1.3.1), 4.1.4 (aktivnost 4.1.4.1), 4.3.1 (aktivnost 4.3.1.1), 4.3.2 (aktivnost 4.3.2.1) i 4.3.3 (aktivnost 4.3.3.1) u svrhu izrade relevantnih analiza, izračuna i prijedloga.

3. Okvirni obuhvat predmeta nabave (indikativno)

Opisani obuhvat predstavlja isključivo indikativni okvir za potrebe ovog istraživanja tržišta te ne prejudicira konačnu strukturu, sadržaj ili opseg budućih tehničkih specifikacija i uvjeta nabave.

- Konceptualni okvir kriterija za funkcionalnu klasifikaciju portfelja nekretnina na A/B/C (ključni koraci i potrebni ulazni podaci).

- Konceptualni pristup analizi postojećih postupaka raspolaganja (prodaja, najam, zakup) i stjecanja nekretnina, uz prijedloge tipičnih poboljšanja procesa.
- Pregled uobičajenih (core) i naprednih (opcionálnih) vrsta financijskih analiza primjenjivih na javni portfelj nekretnina (npr. struktura prihoda/rashoda, vrednovanje, scenariji, cost-benefit), bez dostave gotovih alata.
- Konceptualni pristup identificiranju i kvantificiranju izravnih i neizravnih subvencija (osobito u diskrecijskoj imovini) te tipične preporuke mjera.
- Primjeri tipičnih ključnih pokazatelja učinkovitosti (KPI) i načina praćenja učinaka po skupinama A/B/C, uključivo ESG elemente (na razini definicija).

Indikativni opseg portfelja (radi planiranja resursa i faza rada):

- Stambene nekretnine – cca 6.000 jedinica
- Poslovni prostori – cca 1.500 jedinica
- Garaže i parkirna mjesta – cca 1.600 jedinica
- Građevinska zemljišta – cca 1.100 jedinica
- Ostale jedinice imovine – cca 750 jedinica

Napomena: komunalna infrastruktura nije predmet ovog obuhvata (indikativno).

Dostupnost podataka: podatci su uvjetno dostupni. Dio podataka može imati status tajnosti ili sadržavati osjetljive informacije. Naručitelj načelno raspolaže relevantnim izvodima podataka u strukturiranom obliku (npr. xls) te kroz GIS preglednik. Pristup i obrada podataka u okviru eventualnog ugovora provodit će se u kontroliranim uvjetima i u mjeri nužnoj za izvršenje ugovora, uz primjenu odgovarajućih organizacijskih i tehničkih mjera zaštite.

4. Način izvršavanja usluge (indikativno – za budući postupak)

Napomena: sljedeće točke opisuju indikativni način izvršavanja usluge koja bi mogla biti predmet buduće nabave. Ne odnose se na obveze sudionika u ovom istraživanju tržišta.

- Interaktivni rad s radnom skupinom Naručitelja i koordinatorima po portfeljima.
- Radionice i iterativna razrada isporuka (radne verzije → komentari → završna verzija), uz vremensko ograničenje (time-box) radi sprječavanja zastoja.
- Isporuke u otvorenim formatima (Word/Excel/PowerPoint) pogodnim za daljnje uređivanje i internu primjenu.
- Dokumentiranje kriterija i uputa za primjenu te prijenos znanja u gradske procedure.

5. Što tražimo od tržišta (pitanja za povratne informacije)

Odgovori na pitanja u nastavku smatraju se neobvezujućima. Sudionici se pozivaju da dostave isključivo opće i konceptualne informacije te da izbjegavaju dostavu specifičnih modela, kalkulacijskih alata, predložaka ili rješenja koja bi mogla predstavljati intelektualno vlasništvo ili dovesti do identifikacije sudionika u kasnijoj dokumentaciji nabave.

1. Koji konceptualni pristup preporučujete za funkcionalnu klasifikaciju A/B/C u javnom portfelju nekretnina? Navedite ključne korake i tipične ulazne podatke (bez dostave alata).
2. Koje vrste financijskih analiza smatrate minimalnim skupom (core) te koje napredne analize vidite kao opciju? Navedite svrhu i tipične ulazne/izlazne podatke (bez gotovih modela).
3. Kako biste unutar predloženog konceptualnog pristupa osigurali strukturiran prijenos znanja i integraciju uspostavljenih kriterija u gradske procedure? Predložite mjerljive ishode.
4. Koje KPI pokazatelje preporučujete za praćenje uspješnosti upravljanja nekretninama po skupinama A/B/C (definicije i način izračuna na razini koncepta)?
5. Koje su najčešće prepreke u praksi (kvaliteta podataka, vlasništvo, procesi, regulativa) i koje su tipične mjere za njihovo ublažavanje?
6. Koje profile stručnjaka smatrate potrebnima za izvršenje ugovora (npr. upravljanje imovinom odnosno nekretninama (asset/real estate management), financije, javne politike/procesi, procjena vrijednosti, data/BI) kao minimalnu razinu sposobnosti gospodarskog subjekta?
7. Koje je vaše relevantno iskustvo na usporedivim projektima (javni sektor / veliki portfelji nekretnina)? Molimo navesti opisno (bez povjerljivih podataka).
8. Koji biste indikativni vremenski okvir i faze rada predložili za projekt sličnog opsega (bez obveze)?
9. Koji je indikativni raspon troškova i ključne pretpostavke koje na njega utječu (bez obveze)?
10. Imate li preporuke kako buduće tehničke specifikacije formulirati jasnije, a da ostanu nediskriminatorne i otvorene tržištu?

6. Format i način dostave odgovora

Molimo dostavite odgovor u PDF ili Word formatu (do 10 stranica), uz mogućnost priloženih priloga (npr. sheme metodologije, primjeri predložaka, opis referenci). U odgovoru jasno naznačite pretpostavke. Ne traže se povjerljive informacije, poslovne tajne niti gotovi modeli/alati/predlošci.

Način dostave:

- e-mail: upravljanje-imovinom@zagreb.hr
- predmet e-maila: RFI – funkcionalna klasifikacija nekretnina
- krajnji rok za dostavu: 24. travnja 2026.

7. Transparentnost, jednak tretman i objava rezultata

Poziv je javno objavljen na internet stranicama Grada Zagreba, rubrika „Natječaji, pozivi, javne rasprave“ <https://zagreb.hr/natjecaji/860>, kako bi svi zainteresirani gospodarski subjekti imali ravnopravan pristup. Tijekom istraživanja tržišta Naručitelj će objaviti zaprimljena pitanja i odgovore na istom javno dostupnom mjestu (uz uklanjanje podataka koji bi mogli otkriti identitet sudionika ili povjerljive informacije). Po završetku istraživanja tržišta Naručitelj može

objaviti sažeto izvješće o provedenom istraživanju i glavnim nalazima, na agregiranoj razini, bez navođenja sudionika.

Sva pristigla očitovanja koristit će se na način koji ne narušava tržišno natjecanje te neće rezultirati pogodovanjem ili stavljanjem bilo kojeg gospodarskog subjekta u povoljniji položaj u eventualnom kasnijem postupku.

8. Anonimnost sudionika

Radi sprječavanja bilo kakve prednosti u kasnijem postupku javne nabave, Naručitelj neće objavljivati identitet sudionika niti će u dokumentaciji o nabavi koristiti elemente odgovora koji bi mogli voditi do identifikacije pojedinog sudionika. Sudionici se mole da u odgovorima izbjegavaju navođenje vlasničkih naziva internih alata, jedinstvenih predložaka ili drugih prepoznatljivih obilježja.

9. Povjerljivost i zaštita podataka

Sudionici se mole da ne dostavljaju osobne podatke koji nisu nužni, niti poslovne tajne. Ako određeni dio odgovora smatraju povjerljivim, neka ga jasno označe. Naručitelj će obradu eventualno dostavljenih osobnih podataka provoditi sukladno važećim propisima o zaštiti podataka.

10. Kontakt za upite

- e-mail: upravljanje-imovinom@zagreb.hr
- telefon: 01 610 1402

Upiti se dostavljaju isključivo elektroničkom poštom najkasnije do 4. svibnja 2026. Naručitelj će odgovore objavljivati periodično, a najkasnije u roku od 5 dana od zaprimanja upita, na javno dostupnom mjestu navedenom u točki 7., uz uklanjanje podataka koji bi mogli otkriti identitet pošiljatelja.