

TOČKA 4.

- a) Informacija o provedenim aktivnostima za realizaciju projekta nove zgrade Muzeja moderne i suvremene umjetnosti u Rijeci putem ugovornog oblika JPP-a**
- b) Prijedlog daljnjih aktivnosti na realizaciji projekta izgradnje nove zgrade Muzeja moderne i suvremene umjetnosti**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 7. srpnja 2009.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednici Dorotei Pešić-Bukovac

Na temelju članka 10a. Zakona o postupku primopredaje vlasti ("Narodne novine" broj 94/04 i 17/07) prosljeđujem Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **A) Informaciju o provedenim aktivnostima za realizaciju projekta nove zgrade MMSU u Rijeci putem ugovornog oblika JPP-A s Izvješćem Povjerenstva, B) Prijedlog daljnjih aktivnosti na realizaciji projekta izgradnje nove zgrade MMSU.**

GRADONAČELNIK
mr.sc. Vojko OBERSNEL





REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 022-05/09-01/31-149

URBROJ: 2170/01-10-30-09-4

Rijeka, 30. 04. 2009.

Poglavarstvo Grada Rijeke razmatralo je na sjednici održanoj 21. travnja 2009. godine A) Informaciju o provedenim aktivnostima za realizaciju projekta nove zgrade MMSU u Rijeci putem ugovornog oblika JPP-A s Izvješćem Povjerenstva, B) Prijedlog daljnjih aktivnosti na realizaciji projekta izgradnje nove zgrade MMSU te je Gradonačelnik donio slijedeći

z a k l j u č a k

A

1. Prihvaća se Informacija o provedenim aktivnostima za realizaciju projekta nove zgrade Muzeja moderne i suvremene umjetnosti u Rijeci (dalje u tekstu: MMSU) putem ugovornog oblika JPP-a.

2. Prihvaća se Izvješće Povjerenstva za provedbu javno-privatnog partnerstva-privatno-financijske inicijative za Projekt izgradnje Muzeja moderne i suvremene umjetnosti, o provedenom postupku javnog nadmetanja za odabir privatnog partnera.

3. Poništava se postupak javnog nadmetanja pokrenut objavom Poziva za iskazivanje interesa gospodarskih subjekata za gradnju i održavanje nove zgrade MMSU uz primjenu ugovornog oblika JPP-a, objavljen dana 24. listopada 2008. godine na stranicama "Narodnih novina" i dana 27. listopada 2008. godine u "Novom listu" i "Vjesniku" te web-stranicama Grada Rijeke.

4. Postupak iz točke 3. ovog zaključka poništava se iz razloga jer analiza i ocjena ukupnih životnih troškova projekta ponude Strabag AG iz Beča pokazuje da, u ovom trenutku, ne postoji ekonomska opravdanost za realizaciju projekta MMSU putem ugovornog oblika JPP-PFI.

5. Ovaj zaključak je konačan i dostavlja se ponuditeljima: TEHNIKA d.d. za građevinarstvo, inženjering, proizvodnju i trgovinu, iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 274 i Strabag AG, Donau-city Strasse 9, 1220 Beč, iz Austrije uz Izvješće Povjerenstva iz točke 2. ovog zaključka.

B

1. Prihvaća se prijedlog daljnjih aktivnosti na realizaciji projekta nove zgrade Muzeja moderne i suvremene umjetnosti na način da se u novonastalim okolnostima na financijskom tržištu, financiranje i gradnja sagledaju u dvije odvojene cjeline, kao dva odvojena projekta i to:

- nova zgrada MMSU,
- gradnja javne garaže i trga.

2. Radi gradnje nove zgrade MMSU, intenzivirat će se aktivnosti na realizaciji Sporazuma o sufinanciranju realizacije prenamjene T-građevine u Muzej moderne i suvremene umjetnosti, zaključenog s Ministarstvom kulture Republike Hrvatske 2002. godine.

3. Radi gradnje javne garaže i trga, provest će se tehničke konzultacije s potencijalnim investitorima i trgovačkim društvom Rijeka promet d.d. Rijeka, radi sagledavanja najpovoljnijih uvjeta financiranja i gradnje.

4. Članovi stručnog Povjerenstva iz točke 2A). ovog zaključka, nastavljaju sa radom kao Stručni tim na realizaciji daljnjih aktivnosti projekata gradnje-rekonstrukcije nove zgrade MMSU te gradnje javne garaže i trga.

C

Informacija iz točke A) ovog zaključka sa Prijedlogom daljnjih aktivnosti iz točke B) ovog zaključka, prosjeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL

Signed by: VOJKO OBERSNEL 4357.4358.5146.1
Signing time: Ponedjeljak, 4. svibanj 2009. 12:27:40 Lokal



A.) INFORMACIJA O PROVEDENIM AKTIVNOSTIMA ZA REALIZACIJU PROJEKTA NOVE ZGRADE MMSU U RIJECI PUTEM UGOVORNOG OBLIKA JPP-A S IZVJEŠĆEM POVJERENSTVA

1. UVOD

Izgradnja nove zgrade Muzeja moderne i suvremene umjetnosti (dalje u tekstu: MMSU) sa trgovom i javnom garažom, u sklopu stvaranja uvjeta nove kulturne scene i daljnje promidžbe Rijeke kao kulturnog središta i prepoznatljivog odredišta gradskog turizma, kao jedan od strateških pravaca razvoja Grada Rijeke, uvrštena je Smjernicama Poglavarstva Grada Rijeke za mandatno razdoblje 2005.–2009. godine te je definirana projektom u kulturi.

Za izgradnju nove zgrade MMSU, Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke izdao je građevinsku dozvolu klasa: UP/I 361-03/08-02/13 ur.broj:2170/01-13-02-08-5/VL od 19. lipnja 2008. godine za rekonstrukciju postojeće građevine u građevinu Muzej moderne i suvremene umjetnosti i građevinsku dozvolu klasa: UP/I 361-03/08-02/14 ur.broj:2170/01-13-02-08-5/VL od 19. lipnja 2008. godine za građenje javne garaže i trga. Obje građevinske dozvole pravomoćne su od 10. srpnja 2008. godine.

Izdavanju građevinske dozvole prethodila je izrada projektne dokumentacije. Potrebnu projektnu dokumentaciju izradio je Arhitektonski biro Randić-Turato d.o.o. iz Rijeke temeljem dobivene prve nagrade na Državnom, općem i pozivnom, projektom natječaju za izradu idejnog arhitektonskog rješenja prenamjene T-građevine u MMSU. Vrijednost izrade idejnog, glavnog i izvedbenog projekta građevine muzeja i garaže s trgovom iznosi **4.846.720,00 kn bez PDV-a** od kojeg iznosa se na projektnu dokumentaciju građevine muzeja odnosi 3.389.408,00 kn bez PDV-a. Ministarstvo kulture Republike Hrvatske je sufinanciralo izradu idejne, glavne i izvedbene projektne dokumentacije u iznosu od **1.404.000,00 kn** (slovima: milijunčetiristoičetiristisućakuna) temeljem *Sporazuma o sufinanciranju realizacije prenamjene T-građevine u Muzej moderne i suvremene umjetnosti*, a kojim se definira zajedničko financiranje izgradnje muzeja. Grad Rijeka je osim financiranja spomenute projektne dokumentacije, u cilju provedbe daljnjih aktivnosti na realizaciji projekta osigurao i cjelokupna sredstva za pripremu građevinskog zemljišta na području DPU-a Benčić u cjelokupnom iznosu od **2.098.792,40 kn** te financirao sve troškove koji su uvjet za izdavanje građevinske dozvole u iznosu od **3.025.743,83 kn**.

Projektom dokumentacijom izrađenom od Arhitektonskog biroa Randić-Turato d.o.o. iz Rijeke procijenjena je vrijednost troškova izgradnje zgrade MMSU u iznosu od **141.903.583,40 kn bez PDV-a**, dok je vrijednost troškova izgradnje trga i javne garaže procijenjena u iznosu od **46.450.640,00 bez PDV-a**.

Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke KLASA: 022-05/08-01/58-119 URBROJ: 2170-01-10-08-3 od 09. srpnja 2008. godine imenovani su članovi Stručnog tima za razradu modela javno-privatnog partnerstva za financiranje izgradnje nove zgrade Muzeja moderne i suvremene umjetnosti u Rijeci.

Temeljem Smjernica za primjenu ugovornih oblika javno-privatnog partnerstva (JPP) Vlade Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 98/06, dalje u tekstu: Smjernice) od postojećih Modela JPP-a jedini predviđeni model JPP-a, kao isključivo ugovorni oblik, je model privatno-financijske inicijative (dalje u tekstu: JPP-PFI). JPP-PFI modelom privatni partner gradi i održava objekt kroz određeno razdoblje, a javni partner koristi objekt i za to plaća privatnom partneru naknadu kroz ugovoreno razdoblje. Po isteku ugovorenog roka, privatni partner predaje u vlasništvo objekt javnom partneru bez naknade. Sukladno pravnoj regulativi privatni partner dužan je preuzeti minimalno dva rizika u projektu da bi se isti smatrao JPP projektom. Upravo stoga je Stručni tim i predložio taj model za projekt MMSU,

što je prihvaćeno Zaključkom Poglavarstva KLASA: 022-05/08-01/85-126 URBROJ: 2170-01-10-08-10 od 02. listopada 2008. godine.

Zbog složenosti postupka JPP-a uobičajena je praksa da se, za izradu posebne studije, izrade natječajne i ugovorne dokumentacije, odabira privatnog partnera i praćenja realizacije ugovora, angažiraju konzultanti za JPP. Poglavarstvo je na sjednici od 08. srpnja 2008. godine prihvatilo za konzultanta na projektu Hrvatski institut za mostove i konstrukcije (dalje u tekstu: HIMK). Obaveza je Konzultanta Izrada studije Komparatora troškova javnog sektora i izrada Natječajne i Ugovorne Dokumentacije po ugovornom obliku JPP-a za realizaciju projekta izgradnje nove zgrade MMSU. Izrada Komparatora troškova Javnog sektora bila je nužna radi donošenja odluke o ekonomskoj opravdanosti primjene modela financiranja projekta JPP-a u odnosu na tradicionalni model financiranja. Za voditelja tima HIMK-a (dalje u tekstu: Konzultant), imenovan je eminentni stručnjak za JPP projekte, prof.dr.sc. Saša Marenjak.

Stručni tim Grada Rijeke dao je prijedlog, a Poglavarstvo je prihvatilo sljedeću podjelu rizika između javnog i privatnog sektora :

- 1. Rizik izgradnje** – koji predstavlja takve događaje kao što su zakašnjenja u primopredaji gotove građevine, neuspjeh u postizanju određene kvalitete i standarda i prekoračenje predviđenih troškova izgradnje, tehničke greške ili negativni vanjski utjecaji, u cijelosti je na **PRIVATNOM PARTNERU**,
- 2. Rizik raspoloživosti** – koji pokriva slučajeve gdje se tijekom upravljanja imovinom poziva partnera na odgovornost zbog pružanja usluga ispod propisanih standarda rezultat čega je opseg usluga niži nego što je definirano u ugovoru, ili usluge ne poštuju standarde specificirane u ugovoru, u cijelosti je na **PRIVATNOM PARTNERU**,
- 3. Rizik potražnje** – koji pokriva varijabilnost potražnje na više/nije od ugovorene, u cijelosti je na **JAVNOM SEKTORU**.

Nakon definirane podjele rizika, Stručni tim Grada zajedno s Konzultantom dovršio je izradu studije Komparatora troškova javnog sektora, a prema konkretnim podacima iz izvedbenog projekta MMSU.

Nakon izrade Komparatora troškova javnog sektora izrađen je prijedlog za objavu poziva za iskazivanje interesa za odabir privatnog partnera čiji tekst je utvrđen na sjednici Poglavarstva Grada Rijeke održanoj 30. rujna 2008. godine, koji je 24. listopada 2008. objavljen na oglasnim stranicama Narodnih novina i 27. listopada na stranicama *Novog lista* i *Vjesnika*, kao i na web-stranicama Grada Rijeke.

2. POSTUPAK JAVNOG NADMETANJA ZA ODABIR PRIVATNOG PARTNERA

U otvorenom roku Poziva za iskazivanje interesa do zaključno 24. studenog 2008. godine, pristigla su ukupno četiri iskaza interesa sljedećih pravnih osoba:

1. STRABAG AG, Donau-city Strasse 9, 1220 Beč, iz Austrije,
2. KONZORCIJ: Febau d.o.o.; BKS Bank d.d., Novotehna d.d., putem podnositelja: NOVOTEHNA d.d. za građevinarstvo, Trg Grivica 4, iz Rijeke,
3. GP KRK d.d., Stjepana Radića 31, iz Krka,
4. TEHNIKA d.d. za građevinarstvo, inženjering, proizvodnju i trgovinu, Ulica grada Vukovara 274.

Poglavarstvo Grada Rijeke je na sjednici 16. prosinca 2008. godine, a u svrhu osiguranja što većeg stupnja tržišnog natjecanja, odlučilo da se u sljedeći krug nadmetanja na dostavu obvezujućih ponuda pozovu sva četiri gospodarska subjekta.

Dodatno, Poglavarstvo je dalo suglasnost da se najniža početna cijena naknade za pravo građenja, na nekretninama u vlasništvu Grada Rijeke, u sklopu Projekta izgradnje i rekonstrukcije MMSU, utvrdi u iznosu od 1,00 kn/m² godišnje.

U suradnji s timom Konzultanta i prof.dr.sc. Sašom Marenjakom, pripremljena je Natječajna dokumentacija (sveukupno nazvana dalje u tekstu: Dokumentacija za nadmetanje) čiji sastavni dijelovi jesu:

- I. Dokumentacija za ponudu
 - a. Poziv za nadmetanje
 - b. Upute ponuditeljima
 - c. Obrazac ponude
 - d. Bankarska garancija za ozbiljnost Ponude
 - e. Obvezujuće pismo namjere banke da će izdati ponuditelju Bankarsku garanciju za dobro izvršenje ugovora
 - f. Upute za izradu Financijskog modela
 - g. Plan ustupanja radova
- II. Dokumentacija za ugovor
 - h. Ugovor (nacrt)
 - i. Obrazac bankarske garancije za dobro izvršenje ugovora
 - j. Obrazac jamstva Matične tvrtke Izvršitelja
- III. Tehnički zahtjevi
 - k. Glavni projekt MMSU
 - l. Zemljišno-knjižni uložak i posjedovni list za Zemljište koje je predmet Ugovora
 - m. Matrica rizika i alokacija rizika
 - n. Odluka Naručitelja o iznosu plaćanja naknade za Pravo građenja
 - o. Standardi Prostora i Usluga.

Predmet javnog nadmetanja bio je odabir privatnog partnera za izgradnju MMSU putem modela JPP. Po zaključenju ugovora i izgradnji u razdoblju od dvije godine, nadalje bi privatni partner dao u zakup Gradu Rijeci izgrađeni MMSU na vrijeme od 275 mjeseci, a Grad Rijeka bi privatnom partneru plaćao *Mjesečnu zakupninu*.

Mjesečna zakupnina predstavlja izračunati mjesečni iznos u kunama, ili drugoj valuti koja bi u trenutku plaćanja bila na snazi u Republici Hrvatskoj, a koju bi Naručitelj-Grad Rijeka plaćao privatnom partneru tijekom trajanja ugovornog odnosa, a u skladu s odredbama Mehanizma plaćanja iz Dokumentacije za nadmetanje.

Uz mjesečnu zakupninu, ponuditelji su bili dužni iskazati i iznos Ukupnih životnih troškova koji uključuju troškove izgradnje i opremanja objekta, financiranje, njegovo investicijsko i tekuće održavanje te sve ostale troškove vezane za pripremu i realizaciju projekta kroz ugovorno razdoblje.

Također, u svojim ponudama, ponuditelji su bili dužni ponuditi i naknadu za Pravo građenja projekta MMSU prikazanu u kunama po m² zemljišta godišnje.

Nadalje, privatni partneri su svojom ponudom bili dužni dostaviti dokaze sposobnosti kao i bankarske garancije za ozbiljnost ponude i bankarsku garanciju za dobro izvršenje Ugovora, obvezujuće pismo namjere financijske institucije koja će pratiti privatnog partnera u realizaciji projekta te jamstvo ponuditelja.

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude bio je najniži ponuđeni iznos Mjesečne zakupnine MMSU.

Cjelokupno Izvješće rada Povjerenstva daje se u prilogu 1. koji čini sastavni dio ovog materijala.

B.) PRIJEDLOG DALJNJIH AKTIVNOSTI NA REALIZACIJI PROJEKTA IZGRADNJE NOVE ZGRADE MMSU

Temeljem prijedloga Zaključka pod točkom A.) predlaže se poništenje javnog nadmetanja radi odabira privatnog partnera za izgradnju nove zgrade MMSU iz razloga što su obje pristigle obvezujuće ponude neprihvatljive.

Tijekom postupka izbora za privatnog partnera za MMSU po modelu JPP-a, pogoršali su se uvjeti na financijskim tržištima uslijed financijske krize koja je započela u SAD-u i uskoro zahvatila cijeli svijet, pa tako i EURO zonu. Podaci s financijskih tržišta pokazuju da su kamatne stope značajno porasle od objavljivanja Poziva za iskazivanje interesa.

Model JPP-PFI ima svoje prednosti za javni sektor jer se financiranje, izgradnja i održavanje prebacuje na privatnog partnera, a što može biti prednost u uvjetima financijske krize javnom sektoru. Međutim, privatnim partnerima je u takvim uvjetima znatno otežano povoljno financiranje te im je teško sagledati sve troškove i rizike koje bi morali preuzeti za tako dugo razdoblje. Naime, općenito je teško predvidjeti daljnji tijek kriznih kretanja, ekonomski analitičari krize nisu suglasni koliko će kriza trajati, po nekima će ova financijska kriza trajati 18 mjeseci, po nekima više godina, što dodatno pojačava nesigurnost investitora. Veliko je pitanje kako će se kriza odraziti na sve sektore u Republici Hrvatskoj zbog specifičnih tranzicijskih pitanja i usporenih pregovora s EU, a svi se navedeni procesi međusobno isprepliću u makroekonomskim i financijskim pokazateljima. Tako da bi u novonastalim uvjetima trebalo preispitati sve bitne elemente modela JPP-PFI te ga usporediti s drugim modelima financiranja.

Kao što je navedeno, poduzete su sve potrebne pregradnje radi ostvarenja pretpostavki za gradnju nove zgrade Muzeja moderne i suvremene umjetnosti.

Prije izrade idejne, glavne i izvedbene projektne dokumentacije, Ministarstvo kulture Republike Hrvatske i Grad Rijeka u prosincu 2002. godine zaključili su *Sporazum o sufinanciranju realizacije prenamjene T-građevine u Muzej moderne i suvremene umjetnosti*. Tim *Sporazumom*, definirano je zajedničko financiranje izgradnje nove zgrade muzeja. Nastavno tomu, izradi projektne dokumentacije koja je uslijedila nakon zaključenja *Sporazuma* pristupilo se na način da se istom izdvoje arhitektonska i tehnička rješenja. Za novu zgradu muzeja izrađena je jedna projektna dokumentacija, dok je za građenje javne garaže i trga izrađena druga, posebna, projektna dokumentacija.

Stoga su i idejni i glavni i izvedbeni projekti izrađeni na način da se posebno odjeljuju arhitektonska rješenja projekta te je Grad Rijeka od strane Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje zatražio ishodaenje građevinskih dozvola, jednu za rekonstrukciju postojeće građevine u građevinu Muzej moderne i suvremene umjetnosti i drugu građevinsku dozvola za građenje javne garaže i trga. Obje građevinske dozvole su pravomoćne. Stoga su, provedbeno, rekonstrukcija postojeće građevine i javna garaža i trg, odvojni projekti.

Slijedeći odvojivost izgradnje nove zgrade muzeja te trga i javne garaže u arhitektonskom smislu, provedbu financiranja i izgradnje moguće je provesti i odvojeno. Naime, postoje pravni preduvjeti za posebno realiziranje gradnje-rekonstrukcije nove zgrade muzeja i gradnje javne garaže i trga.

Sukladno navedenom, kao jedno od mogućih rješenja nameće se i odvajanje dosadašnjeg Projekta izgradnje MMSU u 2 faze, pri čemu bi jedna faza bila gradnja garaže s javnim trgovom, dok bi se drugom fazom definirala rekonstrukcija i izgradnja MMSU-a.

Gradnja javne garaže i trga, kao prve cjeline realizacije čitavog projekta može se realizirati u suradnji s privatnim investitorom ili s trgovačkim društvom u vlasništvu Grada Rijeke Rijeka Promet d.d., dok bi drugu cjelinu (rekonstrukciju-gradnju MMSU-a) zajednički financirali Grad Rijeka kao Investitor projekta i Ministarstvo kulture, a sukladno navedenom Sporazumu.

Mišljenja smo da bi navedeno razdvajanje postojećeg projekta u dvije cjeline pridonijelo bržoj realizaciji, prvenstveno zbog činjenice da je čitava projektna dokumentacija već izrađena. U daljnjim aktivnostima nužno će biti izraditi plan provedbe projekta u dvije cjeline i preispitati model JPP-PFI zbog navedenih razloga.

Zbog složenosti projekta, predlaže se formiranje Stručnog tima za poduzimanje daljnjih aktivnosti na realizaciji gradnje-rekonstrukcije nove zgrade muzeja i gradnje javne garaže i trga.