



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za kulturu

KLASA: 612-08/08-05/3

URBROJ: 2170-01-06-02-09-13

Rijeka, 14. travnja 2009. godine

**Izvešće Povjerenstva  
za odabir privatnog partnera za realizaciju projekta nove zgrade  
Muzeja moderne i suvremene umjetnosti u Rijeci prema  
Ugovornom obliku javno-privatnog partnerstva (JPP - PFI-model)  
o analizi pristiglih ponuda**

1. Ivanka Persić, prof., pročelnica Odjela gradske uprave za kulturu
2. Nikolina Radić Štivić, dipl.ing.arh., ravnateljica Direkcije za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara u Odjelu gradske uprave za kulturu
3. Margita Dujmić, dipl.ing.građ., vodeća suradnica za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara u Direkciji za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara u Odjelu gradske uprave za kulturu
4. Zrinka Dabelić, dipl.iur., vodeća suradnica za pravne poslove u Direkciji za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara u Odjelu gradske uprave za kulturu
5. dr.sc. Nataša Zrilić, savjetnica Gradonačelnika za razvoj
6. Ante Mađerić, dipl.oec, savjetnik Gradonačelnika za financije
7. Vlasta Linić, dipl.iur., mag.spec.oec., savjetnica za pravne poslove i razvoj poduzetništva u Odjelu gradske uprave za poduzetništvo
8. Marijan Vundać, dipl.iur., savjetnik za pravne poslove u Odjelu za gradsku samoupravu i upravu

Rijeka, 14. travnja 2009. godine

## 1. Uvod

Temeljem Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke KLASA: 022-05/08-01/110-134, URBROJ: 2170-01-10-08-3 od 17. prosinca 2008. godine upućeni su Pozivi za dostavu obvezujućih ponuda ponuditeljima, koji su u prethodnom postupku (objavljenom dana 24. listopada 2008. godine u "Narodnim novinama", 27. listopada 2008. godine u "Novom listu" i "Vjesniku", te na službenim web stranicama Grada Rijeke) iskazali interes za sudjelovanjem u realizaciji projekta MMSU-a putem modela JPP-a, i to:

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.

Sva četiri gore navedena gospodarska subjekta preuzela su Dokumentaciju za nadmetanje. Po preuzimanju Dokumentacije za nadmetanje, održana je radionica s ponuditeljima radi razjašnjenja svih elemenata potrebnih za podnošenje ponude. Na radionicu su se odazvala sva četiri gospodarska subjekta.

Obvezujuće ponude, do isteka roka za dostavu ponuda (17. veljače 2009. godine do 12:00 sati), dostavili su sljedeći ponuditelji:

1. TEHNIKA d.d. za građevinarstvo, inženjering, proizvodnju i trgovinu, Ulica grada Vukovara 274.
2. STRABAG AG, Donau-city Strasse 9, 1220 Beč, iz Austrije.

Javnom otvaranju ponuda, uz članove Povjerenstva i predstavnike Konzultanata prisustvovali su i ovlaštene predstavnici ponuditelja, i to:

1. za ponuditelja TEHNIKA d.d. za građevinarstvo, inženjering, proizvodnju i trgovinu, Ulica grada Vukovara 274, ovlaštene predstavnik Ivanka Kustura, iz Zagreba, Karela Zahradnika 22, po punomoći broj 422(1507)/2009 od 07.02.2009. godine.
2. za ponuditelja STRABAG AG, Donau-city Strasse 9, 1220 Beč, iz Austrije, ovlaštene predstavnik Milko Volarić, po punomoći od 17.02.2009. godine i Denis Orbanić, po punomoći od 17.02.2009. godine.

Kao predstavnici Konzultanta, na otvaranju ponuda prisustvovali su:

1. prof.dr.sc. Saša Marenjak, dipl.ing.građ., voditelj tima
2. Josip Čengija, dipl.ing.građ., član tima,
3. Danijel Kušljčić, dipl.ing.građ. član tima.

U nastavku se daje prikaz dostavljenih dokaza i dijelova ponude te cijena ponuda po traženim elementima.



**Tablica 1: Prikaz dostavljenih dokaza i dijelova ponuda**

Traženi dokazi i dijelovi ponude	TEHNIKA d.d.	STRABAG AG
a) Obrazac ponude	DA	DA
b) Kod zajedničkih ponuditelja, presliku ugovora o zajedničkoj ponudi s podacima o zajedničkim ponuditeljima i o nositelju ponude	/	/
c) Sve garancije tražene u Dokumentaciji za nadmetanje	DA	DA
d) Pismo Financijske institucije koja će financirati ponuditelja u ovom projektu, da će izdati Bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla	DA	DA
e) Popis dokumentacije priložene ponudi	DA	DA
f) Priloženi dokazi o pravnoj i poslovnoj sposobnosti, o nekažnjavanju, financijskoj i gospodarskoj te tehničkoj i stručnoj sposobnosti	DA	DA
g) Izjavu ponuditelja da su mu poznate odredbe iz Dokumentacije za nadmetanje, da ih prihvaća i da će izvršiti predmet nabave u skladu s tim odredbama i za cijene koje je naveo u ponudi	DA	DA
h) Ovlaštenje, ovjereno od javnog bilježnika, kao dokaz da osoba(e) koje su potpisale ponudu imaju za to potrebno ovlaštenje, čime ponuda nakon predaje Naručitelju postaje obvezna za Ponuditelja	DA	DA
i) Tehnički dio ponude koji sadrži (i) <b>Prijedlog financijskog modela</b> za realizaciju projekta MMSU s priloženim pismima namjere financijskih institucija koje su spremne financirati Ponuditelja te Strukturu ukupnih životnih troškova	NE	DA
i) Tehnički dio ponude koji sadrži (ii) <b>Vremenski plan izvođenja</b> radova na MMSU Rijeka, kojim se dokazuje da će MMSU biti izgrađen i dobivena konačna uporabna dozvola u roku od 25 mjeseci od Dana ispunjenja uvjeta, kako je definirano u tekstu Ugovora	DA	DA

**Tablica 2: Prikaz cijena ponuda po traženim elementima s otvaranja ponuda**

Elementi iz ponude	TEHNIKA d.d.	STRABAG AG
Ponuđena Mjesečna zakupnina (bez PDV-a)	3.302.763,71 kn	3.588.553,79 kn
Ukupni životni troškovi MMSU (bez PDV-a)	908.260.020,73 kn	986.852.292,25 kn
Naknada za pravo građenja	1kn/m2 godišnje	250.580,66 kn jednokratno
Fiksni dio kamatne stope (% godišnje) koji se dodaje na 6. mjesečni Euribor 14 dana prije otvaranja Ponude	7%	4%
6-mjesečni EURIBOR 14 dana prije otvaranja ponude	varijabilni dio 2,153% na koji se dodaje fiksni dio od 7% godišnje	varijabilni dio 2,25% na koji se dodaje fiksni dio od 4% godišnje

## 2. Analiza i ocjena pristiglih ponuda

Po zaprimanju ponuda, Povjerenstvo je u suradnji s Konzultantom pristupilo analizi i ocjeni pristiglih ponuda.

U svrhu dodatnog razjašnjenja elemenata ponuda, dana 19. veljače 2009. godine, održan je sastanak u prostorijama Grada Rijeke sa svakim ponuditeljem zasebno. Na sastancima su se posebno analizirali financijski model ponude i dostavljeni dokazi o sposobnosti.

Nakon pregleda ponude i dodatnih razjašnjenja elemenata ponude, Povjerenstvo je utvrdilo sljedeće:

**1) ponuda TEHNIKA d.d.** ne sadrži sve tražene elemente ponude, uključujući Financijski model koji je nužan za ocjenu i analizu ponuđene cijene mjesečne zakupnine i ukupnih životnih troškova projekta, te je ista kao nepotpuna ocijenjena neprihvatljivom.

**2) ponuda STRABAG AG** sadrži sve tražene elemente ponude, uključujući Financijski model koji je nužan za ocjenu i analizu ponuđene cijene mjesečne zakupnine i ukupnih životnih troškova projekta. Međutim, u Financijskom modelu bilo je nužno razjasniti sljedeće elemente:

- a) indeksaciju,
- b) strukturu mjesečne zakupnine,
- c) strukturu dobiti,
- d) obrazloženje kamatne stope,
- e) strukturu ukupnih životnih troškova i ponuđene cijene.

Na održanom sastanku ponuditelj STRABAG AG prihvatio je argumente Povjerenstva koje je utvrdilo vrijednosnu neusklađenost između iznosa ukupnih životnih troškova projekta navedenih u Financijskom modelu i ponuđene cijene iskazane u obrascu ponude.

Ponuditelj STRABAG AG je 23. veljače 2009. dostavio pisano očitovanje na zahtjev Povjerenstva u vezi gore navedenih elemenata ponude, i to u dvije varijante:

- o Prva varijanta predstavlja Ukupne životne troškove u iznosu od 852.388.350,00 kuna, za 25 godina, a što definira ponuđenu Mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.099.584,00 kuna (bez PDV-a), plativu u etapi uporabe, kada i ako su isporučene sve usluge definirane u sklopu JPP Ugovora. Uvjet Ponuditelja za prihvaćanje ove cijene je da Naručitelj prihvati indeksaciju troškova uporabe na razini 35,4%, a ne kako je to izričito navedeno u Dokumentaciji za nadmetanje u iznosu od 30%. Budući da ovakav izračun odstupa od izračuna definiranog u Dokumentaciji za nadmetanje, Povjerenstvo je utvrdilo da ova varijanta predstavlja bitno odstupanje od dostavljene obvezujuće ponude, tj. alternativnu varijantu ponude koja Dokumentacijom za nadmetanje nije bila dozvoljena.
- o Druga varijanta predstavlja Ukupne životne troškove u iznosu od 902.450.235,50 kuna bez PDV-a, za 25 godina, a što definira ponuđenu Mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.281.637,22 kuna (bez PDV-a), plativu u etapi uporabe, kada i ako su isporučene sve usluge definirane u sklopu JPP Ugovora. U ovoj varijanti Ponuditelj je uzeo u obzir da će se indeksiranje vršiti sukladno Dokumentaciji za nadmetanje na razini od 30% iznosa predviđene Mjesečne zakupnine. Povjerenstvo je takvo očitovanje utvrdilo kao ispravak računске pogreške. Ponuditelj je dana 24. veljače 2009. godine, Izjavom o prihvaćanju računске pogreške potvrdio da ovako ispravljena cijena predstavlja njegovu konačnu cijenu obvezujuće ponude.



Po dobivenoj konačnoj cijeni obvezujuće ponude STRABAG AG Povjerenstvo je pristupilo daljnjoj analizi ponude.

Za ocjenu prikladnosti ponude, tj. njezine ekonomske opravdanosti, Povjerenstvo je pri analizi i ocjeni sagledavalo odnos ponuđene cijene mjesečne zakupnine i ukupnih životnih troškova Projekta s Komparatorom troškova javnog sektora, izrađenog od strane konzultanta.

Komparator troškova javnog sektora predstavlja odnos cijene projekta za sveukupnu investiciju izgradnje uvećanu za ukupne životne troškove u fazi uporabe, a baziran je na usporedbi realizacije projekta tradicionalnim modelom (kredit) i modelom JPP izražen prema neto sadašnjoj vrijednosti.

Komparator troškova javnog sektora smatra se pokazateljem ocjene ekonomske isplativosti i opravdanosti modela financiranja putem JPP-a te je nužno da se isti izradi prije pokretanja postupka nadmetanja i nakon dobivanja obvezujućih ponuda.

Komparator troškova javnog sektora za ovaj Projekt:

- izrađen prije pokretanja postupka nadmetanja pokazao je da su moguće uštede ukupnih životnih troškova na razini od 13% u odnosu na neto sadašnju vrijednost ukoliko se Projekt realizira po modelu JPP-a, a temeljem čega je bilo ekonomski opravdano realiziranje ovog projekta modelom JPP-a
- izrađen nakon dostave obvezujuće ponude Strabag AG sa cijenom od ukupno 902.450.235,50 kuna (bez PDV-a), za 25 godina, odnosno cijenom mjesečne zakupnine u iznosu od 3.281.637,22 kuna (bez PDV-a), pokazuje da je realizacija projekta ukoliko bi se isti, u ovom trenutku, realizirao prema ugovornom obliku JPP-a, za 21 % skuplja u odnosu na tradicionalni način, izražen prema neto sadašnjoj vrijednosti.

### 3. Zaključak i prijedlog Povjerenstva

Na osnovi ukupne analize svih podataka dostavljenih u obvezujućim Ponudama ponuditelja, Povjerenstvo ocjenjuje da:

1. **ponuda TEHNIKE d.d.** ne sadrži sve tražene elemente ponude, uključujući Financijski model koji je nužan za ocjenu i analizu ponuđene cijene mjesečne zakupnine i ukupnih životnih troškova projekta, **te se ista kao nepotpuna ocjenjuje neprihvatljivom.**
2. **ponuda Strabag AG** s ponuđenom cijenom od ukupno 902.450.235,50 kuna (bez PDV-a), za 25 godina, odnosno cijenom mjesečne zakupnine u iznosu od 3.281.637,22 kuna (bez PDV-a) pokazuje da je realizacija projekta, ukoliko bi se isti u ovom trenutku, realizirao prema ugovornom obliku JPP-a, za 21% skuplja u odnosu na tradicionalni način, izražen prema neto sadašnjoj vrijednosti. Povjerenstvo je mišljenja da za prihvrat ove ponude nema ekonomske opravdanosti **pa se ista s obzirom na visinu ponuđene cijene ocjenjuje neprihvatljivom.**

Slijedom navedenog Povjerenstvo predlaže Poglavarstvu Grada Rijeke da donese zaključak kojim:

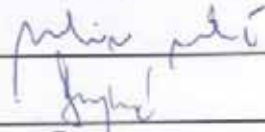
- prihvaća Izvješće Povjerenstva za provedbu javno-privatnog partnerstva-privatno-financijske inicijative za Projekt izgradnje Muzeja moderne i suvremene umjetnosti o provedenom postupku javnog nadmetanja za odabir privatnog partnera
- poništava postupak javnog nadmetanja pokrenut objavom Poziva za iskazivanje interesa gospodarskih subjekata za izgradnju i održavanje nove zgrade MMSU uz primjenu ugovornog oblika JPP-PFI (u daljnjem tekstu: Projekt MMSU), 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, 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.

**Povjerenstvo:**

1. Ivanka Persić



2. Nikolina Radić Štivić



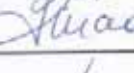
3. Margita Dujmić



4. Zrinka Dabelić



5. dr.sc. Nataša Zrilić



6. Ante Mađerić



7. Vlasta Linić



8. Marijan Vundać

