

OPIS POSLA**Tehnička suradnja: Urbana obnova *brownfielda* Šibenika,
usluge pripreme projekta (2. faza)****1. Definicije**

Točka	Opis
Zadatak	Zadatak savjetovanja obuhvaćen ovim TOR-om
ERBD/Banka	Europska banka za obnovu i razvoj
Konzultant	Konzultantski subjekt ili konzorcij angažiran za isporuku zadatka obuhvaćenog ovim Opisom posla
Projekt	Fizička prenamjena cijele ili dijela lokacije Batižele
Razvojni partner	Subjekt iz privatnog sektora koji je sklopio ugovor s društvom Batižele d.o.o. i/ili drugim prihvatljivim subjektom(ima) za fizičku obnovu i rad cijele ili dijela lokacije Batižele
Sporazum o partnerstvu	Obvezujući ugovor između razvojnog partnera i društva Batižele d.o.o. ili drugog prihvatljivog subjekta za prenamjenu i upravljanje lokalitetom Batižele. Može se odnositi na više od jednog ugovora između razvojnog partnera i odgovarajućih subjekata.

2. Pozadina**2.1 Kontekst**

Grad Šibenik (Šibenik, „Grad”) glavni je grad Šibensko-kninske županije („Županije”) u Republici Hrvatskoj. U urbanom području živi oko 40 % stanovništva županije. Povijest Šibenika neraskidivo je povezana s njegovim pomorskim položajem. Tijekom 20. stoljeća Šibenik je postao važno središte za obradu metala, proizvodnju, brodogradnju, trgovinu i transport. Te su industrije od drugog dijela stoljeća bilježile polagan pad, a gradska uprava je nastojala promicati raznolik turizam i zelene industrije kao glavne pokretače gospodarstva u županiji. Od 2004. do 2014. godine udvostručio se broj godišnjih turista, a velik udio čine njemački, austrijski i slovenski posjetitelji. Godine 2015. grad je osnivanjem Veleučilišta dobio svoj prvi tercijarni studij.

U Šibeniku se nalaze značajna dobra kulturne baštine uključujući, ali ne ograničavajući se na tvrđavu sv. Nikole¹, katedralu sv. Jakova (upisana na UNESCO-ov popis 2000. godine) i tvrđavu sv. Mihovila (obnovljena 2014. kao prostor za događanja s 1000 sjedećih mjesta i muzej).

Europska banka za obnovu i razvoj („EBRD” ili „Banka”) prepoznaje da strateška i integrirana ponovna upotreba nedovoljno korištenih zgrada i infrastrukturnih dobara u urbanim središtima ili blizu urbanih središta, neovisno o tome jesu li u javnom ili privatnom vlasništvu, može biti ključna u poticanju poboljšane kvalitete života i drugih društvenih ishoda uz istovremeno pružanje poboljšanih gospodarskih prilika i aktivnosti. Mogućnosti obnove imovine ove prirode postoje u Šibeniku i očekuje se da će se tijekom vremena određena imovina strateški i održivo komercijalizirati za širok raspon korisnika.

2.2 Usluge tehničke suradnje („TC”).

¹ Jedna od šest komponenti koje čine transnacionalno serijsko mjesto UNESCO-ove svjetske baštine, upisano 2017., venecijanskih obrambenih djela između 16. i 17. stoljeća: Stato da Terra – zapadni Stato da Mar

Uz potporu austrijskog fonda CREATE („Fond“) uspostavljen je program Strateška podrška i usluge za pripremu projekata kako bi se gradovima u zemljama u kojima djeluje EBRD omogućilo da iskoriste prilike za obnovu značajne građevinske imovine kroz strateške inicijative za komercijalizaciju. Banka prepoznaje da nedostatak učinkovite pripreme projekata može predstavljati značajno usko grlo za realizaciju projekata koji u osnovi donose koristi. Stoga Fond podržava ne samo pripremu razvojnih strategija za *brownfield* lokacije oko kojih dionici projekta mogu pronaći konsenzus, već i, gdje je to prikladno, pripremu i natječaj definiranih investicijskih projekata.

Grad Šibenik prepoznao je Batižele kao dobro snažnog potencijala za stratešku obnovu i komercijalizaciju. U 2019. godini Banka je angažirala konzultanta za pripremu koherentnog i na dokazima utemeljenog razvojnog puta za Batižele, koji je Gradsko vijeće Šibenika jednoglasno usvojilo u listopadu 2020². Godine 2021. Grad Šibenik i Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dogovorili su se da će unaprijediti razvoj imovine Batižele jednim ili nizom ugovorâ s odgovarajućim „razvojnim partnerom“.

Banka stoga želi angažirati konzultanta („Konzultant“) za pružanje tehničkih usluga u pripremi i isporuci ovog ugovora („Zadatak“).

Glavni korisnik Zadatka bit će društvo Batižele d.o.o. („Korisnik“), javno društvo u suvlasništvu Grada Šibenika (67 %) i Republike Hrvatske (33 %). Vlasništvom Republike upravljaju tri dionika: Centar za obnovu i prodaju, CERP (23 %), Hrvatski fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost (9 %) i Hrvatske vode (1 %). Izravni nadzor i sudjelovanje u projektu provodit će Povjerenstvo za provedbu međunarodnog javnog natječaja³ („Povjerenstvo“). Prijedloge konačnih odluka vezanih uz Zadatak zajednički će usuglasiti Uprava društva Batižele d.o.o., Povjerenstvo i Konzultant. Upravni odbor društva Batižele d.o.o. takve će prijedloge podnijeti na usvajanje Skupštini društva Batižele d.o.o.

Banka će odabrati i angažirati Konzultanta u ime Korisnika i uz suglasnost Povjerenstva. Očekuje se da će aktivnosti Konzultanta dovesti do odabira željenog razvojnog partnera i podržati društvo Batižele d.o.o. i sve povezane subjekte u uspješnom pregovaranju o Ugovoru o partnerstvu s tim partnerom. Konzultant će usko surađivati s Upravom društva Batižele d.o.o. kao kontaktnom točkom za donošenje javnih odluka.

3. Ciljevi

3.1 Ciljevi Zadatka i očekivani ishodi

Cilj Zadatka jest pružiti ključnu podršku društvu Batižele d.o.o. u pripremi, a potom i provedbi nacionalno ili međunarodno konkurentne i transparentne tržišne ponude za prvu fazu razvoja na temelju Ugovora o partnerstvu.

Banka može razmotriti pružanje daljnje tehničke podrške za buduće faze ulaganja i/ili izgradnje institucionalnih kapaciteta na pojedinačnoj osnovi.

U provedbi tržišne ponude za prvu fazu razvoja Konzultant će pružati integrirane strateške, tehničke, pravne, financijske i usluge upravljanja projektom. Stručni tim Konzultanta imat će veliko

² Ključni dokumenti povezani s razvojnim smjerom objavljeni su na službenim stranicama Grada Šibenika na sljedećoj poveznici: <https://www.sibenik.hr/projekti/razvojni-projekt-batizele/73.html>.

³ Povjerenstvo za provedbu međunarodnog javnog natječaja tijelo je koje imenuju Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Grad Šibenik na temelju članka 5. Ugovora o uređenju odnosa između Republike Hrvatske i Grada Šibenika u provedbi Razvojnog plana „Batižele“.

iskustvo u pružanju sličnih tržišnih ponuda, poznavat će hrvatsku pravnu regulativu i razumjet će lokalni gospodarski kontekst.

Očekuje se da će društvo Batižele d.o.o. i/ili drugi odgovarajući povezani subjekti po završetku Zadatka osigurati pravno obvezujući ugovor s investicijskim partnerom za integrirani i održivi razvoj prve faze ovog projekta urbane transformacije.

3.2 Vodeća načela

Zadatak bi trebalo voditi sljedećim načelima u vezi s nabavom, budućim ulaganjima EBRD-a:

EBRD-ove politike i pravila nabave („PP&R”) temelje se na temeljnim načelima nediskriminacije, pravednosti i transparentnosti. Osmišljeni su tako da promiču učinkovitost i djelotvornost te da minimiziraju rizik u provedbi kreditnih i investicijskih operacija Banke. Najnovija verzija EBRD-ova PP&R-a odobrena je u studenome 2017. godine.

U svibnju 2001. Upravni odbor Banke odobrio je dokument koji pojašnjava pristup Banke koncesijskom financiranju i razrađuje pitanja koja su uključena kada Banka razmatra financiranje transakcija koje uključuju koncesije ili slične ugovore dodijeljene privatnim osobama. Ta se pitanja odnose i na postupak dodjele koncesije i na pravednost i razumnost uvjeta ugovora. Politika koncesije revidirana je i odobrena u studenome 2015. godine.

Tržišna ponuda za prvu fazu razvoja mora udovoljavati hrvatskom zakonodavstvu i relevantnim odredbama navedenih politika. Daljnje informacije o EBRD-ovu PP&R-u i politici koncesija objavljene su na mrežnoj stranici EBRD-a.

Sva ulaganja Banke podliježu jednakim razinama kontrole s obzirom na ključne operativne principe dobrog bankarstva, dodatnosti i „Utjecaja tranzicije”. Nadalje, Banka se obvezala osigurati da će sva ulaganja najkasnije do kraja 2022. godine biti u potpunosti usklađena s Pariškim sporazumom.

Očekuje se da će Zadatak potaknuti transformacijski razvoj u gradu, koji će biti i regionalno važan.

4. Opseg usluga, zadataka i očekivanih rezultata

Konzultant će obavljati sljedeće zadaće:

Faza 2X	Upravljanje zadacima
Resursi	Indikativna razina napora – približno [10] % od ukupne vrijednosti ugovora
Zadaće	Uključuju, ali se ne ograničavaju na: <ul style="list-style-type: none"> • upravljanje svim zadaćama projekta uključenih u Zadatak i angažman s dionicima u provedbi tih aktivnosti: <ul style="list-style-type: none"> - priprema sveobuhvatnog plana rada za Zadatak i usklađivanje sa svim međuovisnim aktivnostima koje su izvan opsega Zadatka - sveobuhvatan raspored dokumenata koji obuhvaća dokumente i sastanke potrebne za provedbu Zadatka - izvješćivanje relevantnih dionika, nadležnih tijela i EBRD-a - prikupljanje i usporedba podataka - osiguranje kvalitete, uključujući koordinaciju povratnih informacija od dionika - administrativna podrška dionicima uključenima u Zadatak uključujući koordinaciju s društvom Batižele d.o.o. i njegovim udjelničarima

	tijekom cijelog procesa u osiguravanju odgovarajućih <i>inputa</i> i odobrenja.
Bilješka	Društvo Batižele d.o.o. će osigurati voditelja projekta (direktora društva Batižele d.o.o.) za nabavu, davanje uputa i nadzor svih specijaliziranih izvođača koji se bave fizičkom i pravnom pripremom imovine ili imovina koja će biti uključene u tržišnu ponudu. Usluge za takve radove ili upravljanje takvim uslugama izvan su opsega ovog Zadatka.
Isporučevine	2X-1: Dnevni red i zapisnik sastanaka 2X-2: Mjesečna izvješća, uključujući vremenski raspored i rasporede dovršenih zadataka

Faza 2A	Priprema dosjea projekta
Resursi	Indikativna razina napora – približno [20] % od ukupne vrijednosti ugovora
Zadaće	<p>Uključuju, ali se ne ograničavaju na:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tehnički dosje: <ul style="list-style-type: none"> - sinteza tehničkih rezultata od faze A do faze C, stavljanje u kontekst relevantnih prethodnih studija. Ta sinteza pokazat će izvedivost projekta koji će se naknadno iznijeti kao ponuda tržištu - po potrebi nadopuniti sve tehničke rezultate od faze A do faze C sekundarnim istraživanjem - procjena usklađenosti sa svim relevantnim politikama zaštite okoliša i društva, uključujući politiku E&S EBRD-a. Procjena usklađenosti s EBRD-ovim pristupom tranzicije zelene ekonomije (GET) - registar rizika; • pravni dosje: <ul style="list-style-type: none"> - detaljna i konačna dubinska analiza svih pravnih i ugovornih pitanja povezanih s projektom - vlasništvo nad zemljištem i imovinom, utvrđivanje postojećih tereta, ako ih ima. Preporuka radnji koje treba poduzeti u slučaju materijalnih problema - omogućavajuće okruženje za proces tržišne ponude - identifikacija bilo kakvih materijalnih financijskih ili drugih obveza koje obvezuju društvo Batižele d.o.o. ili njegove udjelničare - odobrenja i postupci u vezi s projektima - fiskalno opravdanje i izvješća o izvedivosti prema potrebi. To uključuje (ali ne ograničava se na) kvantitativne analize opcija dostupnih državnim udjelničarima u društvu Batižele d.o.o. prije pokretanja tržišne ponude (zadržavanje / izlaz / djelomični ili postupni izlaz); • financijski i ekonomski dosje: <ul style="list-style-type: none"> - preporučeno strukturiranje projekta uzimajući u obzir željene alokacije rizika, uključujući raspored parametara dizajna/izvedbe za razvoj - preporučeni mehanizam plaćanja koji je usklađen s analizom rizika i parametrima za projekt, istovremeno osiguravajući da je isplativ zajmodavcima i održiv za potencijalne razvojne partnere - priprema detaljnog i fleksibilnog financijskog modela za korištenje u prikupljanju, a zatim procjeni i analizi podnesaka konzorcija investitora i razvojnih inženjera. Model će uključivati komercijalne i financijske <i>inpute</i> kao što su troškovi financiranja, porezne implikacije itd. kako bi se osigurala potpunost i valjanost.

Bilješka	<p>Priprema rezultata faze 2, faze A (etapa 2A) uvelike će se oslanjati na materijale proizvedene u fazama od 1A do 1C konzultantskog zadatka faze 1 (dovršeno u 4. tromjesečju 2020.). Konkretno, tehnički dosje najviše će se oslanjati na rezultate faze 1A i 1B, dok će pravni dosje i financijski i ekonomski dosje najviše primjenjivati rezultate faze 1B i 1C. Strategija natječaja bit će u skladu s Akcijskim planom i investicijskim datotekama pripremljenima u fazi 1C.</p> <p>Društvo Batižele d.o.o. dostavit će Konzultantu svu relevantnu dokumentaciju na vrijeme i u izvornim formatima datoteka (koji se mogu uređivati) kad god je to moguće. Društvo Batižele d.o.o. također će olakšati pristup pravnim savjetima i mišljenjima koja pružaju interni pravni savjetnici na razini grada i države.</p>
Isporučevine	<p>2A-1: Tehnički dosje 2A-2: Pravni dosje 2A-3: Financijski i ekonomski dosje</p>

Faza 2B	Strategija i dokumentacija natječaja
Resursi	Indikativna razina napora – približno [35] % od ukupne vrijednosti ugovora
Zadaće	<p>Uključuju, ali se ne ograničavaju na:</p> <ul style="list-style-type: none"> • strategija natječaja <ul style="list-style-type: none"> - analizirati i preporučiti strukturu nabave i rokove koji najbolje odgovaraju potrebama društva Batižele d.o.o. - definirati kvalifikacijske uvjete i kriterije za ponuditelje; • natječajna dokumentacija <ul style="list-style-type: none"> - uspostaviti podatkovnu sobu i platformu za nabavu te upravljati njima - pripremiti paket dokumenata i svu potrebnu dokumentaciju kako je definirano pravnim kontekstom.
Bilješka	Društvo Batižele d.o.o. i njegovi udjelničari intenzivno će surađivati međusobno i s Konzultantom, dajući potrebne <i>inpute</i> i pravodobno dogovarajući strategiju kako bi se omogućio napredak u pokretanju tržišne ponude.
Isporučevine	<p>2B-1: Izvješće o strategiji natječaja 2B-2: Cjeloviti komplet natječajne dokumentacije</p>

Faza 2C	Tržišna ponuda i podrška u pregovorima
Resursi	Indikativna razina napora – približno [35] % od ukupne vrijednosti ugovora
Zadaće	<p>Uključuje, ali ne ograničava na:</p> <ul style="list-style-type: none"> • podrška za tržišnu ponudu: <ul style="list-style-type: none"> - priprema svih materijala za objavljivanje na nacionalnim ili nadnacionalnim portalima prema potrebi - pomoć u organizaciji konferencija prije nadmetanja uključujući uređenje mjesta, logistiku i potrebne tiskane/digitalne materijale - odgovaranje na pitanja i pojašnjenja zainteresiranih ponuditelja - primanje i upravljanje svim dostavljenim dokumentima u skladu sa zakonski propisanom procedurom natječaja - pružanje pomoći Povjerenstvu za provedbu međunarodnog natječaja pri pregledu i ocjeni ponuda u skladu s natječajnom procedurom - komunikacija s ponuditeljima prema potrebi

	<ul style="list-style-type: none"> - podrška u slučaju pravnog osporavanja; • podrška za pregovore i partnerski ugovor <ul style="list-style-type: none"> - podrška društvu Batižele d.o.o. u otvaranju i ocjenjivanju kvalificiranih podnesenih ponuda; - osiguranje pravnih, tehničkih, finansijskih i komercijalnih <i>inputa</i> tijekom evaluacije ponuda - podrška društvu Batižele d.o.o. u traženju pojašnjenja od ponuditelja prema potrebi - izrada nacrtu izvješća o ocjeni ponuda. Nacrt završnog izvješća trebaju validirati i pripremiti društvo Batižele d.o.o., Povjerenstvo i Konzultant. Uprava društva Batižele d.o.o. dostavit će prijedlog nacrtu završnog izvješća Skupštini društva Batižele d.o.o. na usvajanje - podrška društvu Batižele d.o.o. u pregovorima s odabranim ponuditeljima - priprema partnerskog(ih) ugovora u skladu s uvjetima dogovorenima tijekom pregovora. Opći uvjeti Ugovora bit će objavljeni uz natječaj - konzultant će društvu Batižele d.o.o. pružati podršku do potpisivanja Ugovora o partnerstvu („Commercial Close”); • strategija upravljanja i praćenja Ugovora <ul style="list-style-type: none"> - Konzultant će procijeniti kapacitete društva Batižele d.o.o. i njegovih udjelničara u pogledu kontinuiranog upravljanja i praćenja Ugovora o partnerstvu od njegova potpisivanja. U skladu s Ugovorom društvo Batižele d.o.o. morat će ispuniti određene obveze i pravodobno i učinkovito rješavati sva pitanja provedbe ili sporove s razvojnim partnerom - Konzultant će preporučiti prirodu, veličinu, resurse i financiranje upravljačkog tima potrebnog za upravljanje Ugovorom tijekom razdoblja koje pokriva, u najmanju ruku početak ugovora i prvu fazu izgradnje i isporuke imovine koja donosi prinos. - zahtjevi za ljudskim resursima bit će definirani u okvirnim specifikacijama osoba koje se mogu primjenjivati za odabir i imenovanje potrebnih resursa prije ili nakon potpisivanja Ugovora o partnerstvu. Također će se identificirati specijalistička oprema i sve potrebe za obukom.
Bilješka	Društvo Batižele d.o.o. i njegovi udjelničari intenzivno će surađivati s Konzultantom dajući potrebne <i>inpute</i> i pravodobno dogovarajući konačan odgovor na dostavljene prijave na natječaj kako bi omogućili uspješne pregovore i, u konačnici, dogovor s odabranim razvojnim partnerom. Društvo Batižele d.o.o. također će olakšati pristup pravnim savjetima i mišljenjima internih pravnih savjetnika na razini grada i države.
Isporučevine	2C-1: Uspješna objava tržišne ponude 2C-2: Izvješće o ocjeni ponude i odabir željenog ponuditelja 2C-3: Ispregovaran(i) i potpisan(i) konačni partnerski ugovor(i) 2C-4: Izvješće o strategiji upravljanja Ugovorom i praćenja Ugovora

5. Provedbeni aranžmani

5.1 Razine izvješćivanja

Konzultant će o svim aspektima Zadatka izvijestiti EBRD-ova voditelja operacije („OL”).

Uz usluge koje pruža Povjerenstvu za provedbu međunarodnog javnog natječaja, od Konzultanta se očekuje bliska suradnja s Rezidentnim uredom EBRD-a u Zagrebu, Gradom Šibenikom, Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine te drugim dionicima koje identificiraju Upravni odbor društva Batižele d.o.o. i EBRD.

5.2 Trajanje Zadatka

Zadatak će započeti u drugom tromjesečju 2022. i trajat će 36 tjedana (uključujući vikende i državne praznike) kako slijedi:

- Struktura projekta i indikativni vremenski okvir
 - Faza 2X: kontinuirano tijekom projekta – Upravljanje Zadatkom
 - Faza 2A: od 1. do uključivo 10. tjedna – Priprema dosjea projekta
 - Faza 2B: od 7. do uključivo 14. tjedna – Strategija natječaja i dokumenti
 - Faza 2C: od 15. do uključivo 36. tjedna – Tržišna ponuda i podrška u pregovorima

Faze rada mogu se pripremati istodobno uzimajući u obzir relevantne međuovisnosti.

5.3 Odgovornosti Konzultanta

Tim Konzultanta radit će na engleskom i hrvatskom jeziku. Protokoli za komunikaciju i pregled rezultata bit će dogovoreni na početku.

Konzultant će organizirati i koordinirati sve sastanke dionika u suradnji s Upravom društva Batižele d.o.o. Posebni komunikacijski protokoli bit će dogovoreni na početnom sastanku. Konzultant će pripremiti dokumente dnevnog reda za sastanke i dostaviti ih tri dana prije sastanka. Konzultant će pripremiti zapisnike sa sastanaka i radionica te ih distribuirati u roku od pet radnih dana od sastanka/radionice. Konzultant će osigurati da se sve radnje dogovorene na sastancima prate i slijede po potrebi.

Konzultant će usto sudjelovati u mjesečnim konferencijskim/videopozivima koje saziva EBRD kako bi se razgovaralo o svim relevantnim pitanjima i ubrzalo donošenje odluka. Konzultant će prema potrebi sudjelovati i na *ad hoc* sastancima s dionicima Projekta, pri čemu se obavijest o održavanju daje u razumnom roku.

5.4 Ograničenje putovanja

Ako iz bilo kojeg razloga postoje ograničenja putovanja koje je nametnula vlada, od Konzultanta se može zahtijevati da dio ili cijeli Zadatak provede u obliku kabinetskog rada te da po potrebi održava sastanke s EBRD-om i ključnim dionicima putem sigurnog konferencijskog ili videopoziva. Tijekom bilo kojeg razdoblja ograničenja putovanja u Hrvatskoj stručnjaci Konzultanta obilazit će gradilište i održavati osobne sastanke s ključnim dionicima samo nakon primitka pisanog odobrenja OL-a Banke da to učine, nakon što je u tom pogledu postignut dogovor između EBRD-a, Konzultanta i ključnih dionika. Ako nemogućnost vođenja sastanaka uživo sprječava Konzultanta da učinkovito izvrši Zadatak, Konzultant o tome mora bez odgode obavijestiti OL-a Banke.

6. **Zahtjevi za izvješćivanje i vremenski raspored za isporuke**

6.1 Zahtjevi za izvješćivanje

Konzultant će dati pisani sažetak aktivnosti i napretka u roku od pet radnih dana od kraja svakog kalendarskog mjeseca. To izvješće uključivat će indikativne postotke dovršenosti u odnosu na

planirane rezultate, očekivane aktivnosti u nadolazećem mjesecu, evidenciju svih nadoknadivih troškova, ažurirani program rada, fakturiranje i plaćanja, stavke rizika i predložene napore za ublažavanje. Mjesečna izvješća ne smiju biti dulja četiri stranice formata A4 i mogu se dostavljati u PDF formatu.

Sva izvješća i dokumenti dostavljaju se u konačnom nacrtu i konačnoj verziji na engleskom i hrvatskom jeziku. Komentari na konačni nacrt mogu se očekivati u roku od dva tjedna. Konačna verzija sadržavat će sve izmjene i dopune koje je zatražila revizijska skupina. Isporuka konačne verzije predane isporučevine predstavljat će osnovu za fakturiranje.

6.2 Vremenski raspored za isporuke

Tablica u nastavku opisuje potrebna vremena predaje/dovršenja isporučevina predviđenih Zadatom. EBRD će osigurati mogućnost dostave dokumenata internetskim putem kako bi se zabilježilo vrijeme podnošenja i ubrzala distribucija dionicima.

Faza	Isporučevina	Rok
Faza 2A	2A-1: Tehnički dosje 2A-2: Pravni dosje 2A-3: Financijski i ekonomski dosje	U roku od 10 tjedana od datuma početka Zadatka
Faza 2B	2B-1: Izvješće o strategiji natječaja 2B-2: Cjeloviti komplet natječajne dokumentacije	U roku od 14 tjedana od datuma početka Zadatka
Faza 2C	2C-1: Tržišna ponuda je objavljena 2C-2: Odabir željenog kandidata 2C-3: Ispregovaran(i) i potpisan(i) konačni partnerski ugovor(i) 2C-4: Dostavljeno izvješće o strategiji upravljanja Ugovorom i praćenja Ugovora	U roku od 36 tjedana od datuma početka Zadatka

6.3 Završna dokumentacija

Na kraju projekta Konzultant će Banci i dionicima projekta osigurati sve računalne datoteke izvješća, podataka i modela (tehničkih, financijskih itd.) razvijenih u pripremi usluga, uključujući prema potrebi lozinke kako bi se osigurao pun pristup za buduću upotrebu i uređivanje.

Financijski modeli bit će strukturirani i razvijeni u skladu s FAST-ovim standardima i metodologijom (<http://www.fast-standard.org/>). Modeli će biti pripremljeni u formatu programa Microsoft Excel te na engleskom i hrvatskom jeziku. Modeli neće uključivati nikakvu zaštitu koja korisnicima Zadatka ograničava da ih upotrebljavaju i izmjenjuju. Modeli će biti dostupni otvoreni i bez lozinkom zaštićenih makronaredbi ili drugog sadržaja.

7. Profil konzultanta

7.1 Općenito

Konzultant će imati iskusan multidisciplinarni tim predvođen stručnjakom koji je sposoban integrirati više područja rada. Posao mogu obavljati konzultant/društvo koje može osigurati sve potrebne discipline u društvu ili konzorcij konzultanata/društava. U slučaju konzorcija ponuda mora

jasno identificirati glavnog konzultanta, objasniti odnos, uloge i odgovornosti članova tima te hoće li djelovati kao zajednički pothvat ili kao glavni izvođač s potkonzultantima. Za zajedničke pothvate bitno je da se Ugovor o zajedničkom pothvatu dostavi u sklopu podnošenja ponude.

Konzultant će:

- biti globalni predvodnik u savjetodavnim uslugama koji nudi podršku u temama o financiranju investicija u sektoru nekretnina i infrastrukture iz javnog i privatnog sektora
- imati iskustvo u pružanju konzultantskih usluga za projektiranje, podršku, financiranje i provedbu koncesija ili slično strukturiranih projekata u sektoru nekretnina i infrastrukture
- imati iskustvo u pripremi projekata izgrađene imovine i iskustvo u radu s više dionika i vlasnika imovine iz organizacija javnog i privatnog sektora.

7.2 Ključni stručnjaci

Potrebni su sljedeći ključni stručnjaci:

Uloga	Kvalifikacijski zahtjevi	Potrebno iskustvo
Ključni stručnjak 1: voditelj tima i komercijalni i financijski savjetnik	<p>Predvodnik u savjetodavnim uslugama, sposoban razviti i integrirati komercijalnu i financijsku potporu za sve teme povezane s financiranjem investicija iz javnog i privatnog sektora.</p> <p>Stručnjak mora imati međunarodno priznatu(e) kvalifikaciju(e) za savjetovanje u transakcijama i/ili poslovnoj administraciji.</p>	<p>Potrebno je 8 – 12 godina iskustva u konzultantskim uslugama koje obuhvaćaju projektiranje, podršku, financiranje i provedbu koncesija ili slično strukturiranih projekata.</p> <p>Navedeno iskustvo po mogućnosti uključuje četiri (4) projekta odrađena za javne ili privatne ponuditelje u Europi u kojima je postignuto financijsko zaključenje u posljednjih deset godina.</p> <p>Navedeno iskustvo po mogućnosti uključuje uspješan završetak četiriju (4) nedavnih projekata usmjerenih na savjetodavne usluge povezane s infrastrukturom ili aktivnostima pripreme projekata za nekretnine.</p>
Ključni stručnjak 2: tehnički savjetnik (više disciplina)	<p>Kvalificirani inženjer / procjenitelj /arhitekt kojeg zapošljava vrhunski pružatelj multidisciplinarnih konzultantskih usluga s kapacitetom da vodi i integrira tehničku podršku u svakoj fazi projekta, od početka do završetka.</p> <p>Pružatelj usluga zapošljavać će inženjere, geodete, arhitekta i druge konzultante za izgrađeno okruženje i imat će dokazano iskustvo u operacijama u regijama</p>	<p>Potrebno je 8 – 12 godina iskustva u sektoru nekretnina, urbanog razvoja, građevinarstva i zaštite okoliša.</p> <p>Navedeno iskustvo uključivat će savjetovanje javnog ili privatnog sektora tijekom nabave koje mora premašiti savjetodavne usluge dubinske analize pružene zajmodavcu.</p> <p>Navedeno iskustvo po mogućnosti uključuje četiri (4) projekta s opsegom usmjerenim na pripremu studija izvodljivosti dovršenih u zemljama u kojima Banka djeluje.</p>

	sa značajnim portfeljem projekata JPP-a.	
Ključni stručnjak 3: pravni savjetnik	Kvalificirani pravni savjetnik zaposlen u međunarodnom odvjetničkom društvu s iskustvom u sektoru nekretnina i infrastrukture u regijama s renomiranim i usporedivim projektnim strukturama kao što su Velika Britanija, Kanada, EU, Australija.	<p>Potrebno je 5 – 8 godina projektnog iskustva u savjetovanju javnog i privatnog sektora tijekom nabave.</p> <p>Navedeno iskustvo po mogućnosti uključuje dva (2) projekta rada za privatne ponuditelje na zreloom tržištu u kojima je postignuto financijsko zaključivanje u posljednjih deset godina u ovom sektoru.</p> <p>Navedeno iskustvo po mogućnosti uključuje dva (2) projekta savjetovanja javnosti u pružanju podrške u pripremi natječajne dokumentacije i izradi ugovora i pružanju podrške tijekom pregovora.</p>
Ključni stručnjak 4: lokalni savjetnik	Lokalni savjetnik registriran u Hrvatskoj, zaposlen u odvjetničkom društvu s uredima u zemlji i s iskustvom u sektoru nekretnina i infrastrukture.	Potrebno je 5 – 8 godina projektnog iskustva u savjetovanju klijenata iz javnog i privatnog sektora u područjima nabave, nekretnina, planiranja i izgradnje.
Ključni stručnjak 5: savjetnik za nekretnine	<p>Savjetnik/analitičar za nekretnine s dokazanom stručnošću u pripremi projekata za projekte nekretnina i iskustvom rada s više dionika i vlasnika imovine iz organizacija javnog i privatnog sektora.</p> <p>Stručnjak mora imati priznatu(e) kvalifikaciju(e) za analizu nekretnina ili savjetovanje o transakcijama.</p>	Potrebno je 5 – 8 godina iskustva koje po mogućnosti uključuje četiri (4) projekta usmjerena na procjenu vrijednosti i pripremu velikih projekata transakcija nekretninama.
Ključni stručnjak 6: savjetnik za okoliš i socijalna pitanja	Kvalificirani znanstvenik za okoliš s iskustvom u provedbi procjena SEA i EIA povezanih s urbanim razvojem, sanacijom zemljišta, glavnim planiranjem i projektima nekretnina te u skladu sa zahtjevima međunarodne financijske institucije.	<p>Potrebno je 5 – 8 godina iskustva koje po mogućnosti uključuje četiri (4) projekta usmjerena na pripremu projekata nekretnina i infrastrukturnih transakcija.</p> <p>Stručnjak će također posjedovati dokazano iskustvo u vezi s bivšim industrijskim zemljištem i standardima sanacije primjenjivima u zemljama EU-a.</p>

Glavni članovi tima trebaju pokazati odgovarajuću razinu iskustva i sudjelovanja u po mogućnosti pet zadataka relevantnog opsega. Tim/konzorcij može podijeliti ili kombinirati prethodno navedene uloge ako su članovi tima odgovarajuće kvalificirani za takvu podjelu ili kombiniranje. Tim bi po potrebi trebalo dopuniti mlađim osobljem.

KRAJ

SAMO ZA INFORMACIJU