

Nevidljive zgrade: Opis poslova i uvjeti provedbe za konzultanta za izradu baze identifikacije, klasifikacije i potencijala ponovne uporabe za priuštivo stanovanje u Gradu Zagrebu

1. POZADINA I KONTEKST

1.1. O projektu Nevidljive zgrade

Projekt Nevidljive zgrade, financiran kroz Europsku klimatsku inicijativu (EUKI), odgovara na hrvatski stambeni paradoks: u zemlji postoji gotovo 600.000 praznih stambenih jedinica, dok procijenjeni nedostatak priuštivog stanovanja premašuje 236.000 domova. Umjesto oslanjanja prvenstveno na novu gradnju, projekt podupire reaktivaciju praznih i podiskorištenih zgrada i prostora pogodnih za stanovanje u Zagrebu, s ciljem njihove prenamjene u priuštive, energetske učinkovite domove.

Društvo za oblikovanje održivog razvoja (DOOR) vodi hrvatsko pilot-područje u Gradu Zagrebu kroz mapiranje praznih prostora, lokalne policy lab-ove i podršku kroz One-Stop Shop (OSS). Projekt ne odgovara samo na potrebu za dodatnim priuštivim stanovanjem, nego i na važan podatkovni nedostatak: iako službena statistika potvrđuje razmjere postojanja praznih stanova i prostora, informacije o vlasništvu, pravnom statusu, energetskim svojstvima i drugim obilježjima relevantnima za reaktivaciju i dalje su fragmentirane i nedovoljno sistematizirane.

Ovaj je projekt dio Europske klimatske inicijative (EUKI). EUKI je instrument financiranja projekata njemačkog Saveznog ministarstva za okoliš, zaštitu klime, zaštitu prirode i nuklearnu sigurnost (BMUKN). Poziv EUKI-ja za projektne ideje provodi Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. Opći cilj EUKI-ja jest poticanje klimatske suradnje unutar Europske unije (EU) radi ublažavanja emisija stakleničkih plinova.

1.2. O našoj organizaciji

Društvo za oblikovanje održivog razvoja (DOOR) neprofitna je organizacija sa sjedištem u Zagrebu, osnovana 2003. godine. DOOR promiče održivi razvoj u području energetike i klime, doprinosi javnim politikama te izravno radi s građanima i institucijama.

Kao jedan od provedbenih partnera projekta Nevidljive zgrade u Hrvatskoj, DOOR donosi stručno znanje u području ublažavanja energetskog siromaštva, energetske učinkovitosti,

uključivanja dionika i savjetodavnog rada s građanima. Kroz svoj One-Stop Shop za energetske učinkovitost kućanstava, DOOR ima praktično iskustvo u pružanju podrške građanima u procesima energetske obnove i prijavama na javne pozive za financiranje. To DOOR-u omogućuje povezivanje reaktivacije praznih prostora s energetskim svojstvima, priuštivošću i ublažavanjem klimatskih promjena.

1.3. O zadatku

U europskim urbanim kontekstima značajan dio fonda zgrada ostaje prazan ili podiskorišten, dok potražnja za priuštivim stanovanjem nastavlja rasti. U Zagrebu je taj nesrazmjer vidljiv u praznim stambenim, mješovitim i bivšim poslovnim zgradama. Prema Popisu stanovništva iz 2021. godine, u Zagrebu je zabilježeno 393.433 stambenih jedinica i 300.650 kućanstava. Među stanovima namijenjenima za stalno stanovanje, 84.617 bilo je prazno, što odgovara stopi praznih stanova od 22%, dok su gotovo svi stanovi u privatnom vlasništvu (97,25%).

Prazni stanovi posebno su zastupljeni u središnjim područjima: 28,9% stanova u Donjem gradu i 26,2% stanova u Gornjem gradu – Medveščaku bilo je prazno 2021. godine, u usporedbi s približno 12–14% u perifernijim gradskim četvrtima. Gradska imovina također upućuje na potencijal ponovne uporabe. Prema najnovijim javno dostupnim podacima, postoji 186 praznih poslovnih prostora prosječne površine 38 m² i sedam „neuvjetnih“ poslovnih prostora prosječne površine 83 m²; 58,1% praznih poslovnih prostora i 71,4% „neuvjetnih“ poslovnih prostora nalazi se u središtu grada.

Iako Grad Zagreb ulaže u novo priuštivo i socijalno stanovanje, potencijal za povećanje fonda zgrada za priuštivo stanovanje kroz reaktivaciju praznih privatnih, javnih i gradskih zgrada i prostora i dalje je nedovoljno iskorišten. Ključne prepreke uključuju fragmentirane izvore podataka, nedostatak ujednačenih definicija i okvira javnih politika za prazne nekretnine, složeno utvrđivanje vlasništva i ograničenu koordinaciju ponovne uporabe. Ovaj zadatak doprinosi rješavanju tih izazova kroz strukturiranu identifikaciju, klasifikaciju i procjenu praznih i podiskorištenih zgrada i prostora za potencijalnu ponovnu uporabu u stambene svrhe.

2. OPIS TRAŽENE USLUGE

2.1. CILJEVI

2.1.1. Glavni cilj

Identificirati, klasificirati i procijeniti prazne i podiskorištene zgrade, stanove i druge prostore u odabranim gradskim četvrtima Grada Zagreba s obzirom na njihov potencijal ponovne uporabe za priuštivo, energetski učinkovito stanovanje.

2.1.2. Specifični ciljevi

- Identificirati i dokumentirati prazne i podiskorištene zgrade, stanove i prostore pogodne za ponovnu uporabu u stambene svrhe;
- Razviti strukturiranu, georeferenciranu bazu podataka;

- Klasificirati zgrade prema potencijalu ponovne uporabe;
- Provesti preliminarnu procjenu izvedivosti odabranih visokopotencijalnih nekretnina;
- Osigurati dokaze za podršku razvoju javnih politika, lokalnim policy labovima, planiranju ulaganja i integraciji reaktivacije praznih prostora u One-Stop Shop podršku i lokalne instrumente javnih politika;
- Doprinijeti replikabilnoj metodologiji mapiranja i klasifikacije praznih prostora koja može informirati buduće postupke mapiranja u drugim četvrtima Zagreba i drugim hrvatskim gradovima.

2.2. OPSEG POSLA

Izvršitelj će provesti strukturirani analitički proces usmjeren na identifikaciju, klasifikaciju i procjenu praznih i podiskorištenih zgrada, stanova i drugih prostora s obzirom na njihov potencijal za prenamjenu ili ponovnu uporabu za priuštivo stanovanje. Rad će se provoditi kroz tri glavne faze, kombinirajući prikupljanje podataka, analizu i sintezu u provedive rezultate.

Nakon potpisivanja ugovora, a prije početka izrade baze podataka o nekretninama, Izvršitelj je dužan pripremiti početno izvješće (Inception Report) na validaciju DOOR-u (dalje: Naručitelj). Početno izvješće treba ukratko definirati završnu metodologiju, plan rada i vremenski plan, predloženu strukturu baze podataka, izvore podataka koji će se pregledati, pristup uključivanju dionika i/ili terenskoj provjeri te ključne rizike ili ograničenja.

2.2.1. Faza 1: Prikupljanje podataka i identifikacija nekretnina

Faza prikupljanja podataka i identifikacije nekretnina započinje nakon što Izvršitelj dostavi početno izvješće i nakon što ga Naručitelj validira. Izvršitelj može započeti pripremne aktivnosti nakon potpisivanja ugovora, ali izrada baze podataka o nekretninama može se nastaviti tek nakon odobrenja početnog izvješća od strane Naručitelja.

Izvršitelj će biti odgovoran za sustavnu identifikaciju i dokumentiranje praznih ili podiskorištenih zgrada, stanova i drugih prostora unutar definiranog opsega. To će uključivati prikupljanje i objedinjavanje podataka iz relevantnih izvora, uključujući javne skupove podataka, gradske evidencije i druge dostupne informacijske kanale. Izvršitelj će pregledati, procijeniti dostupnost i, gdje je izvedivo, koristiti sljedeće skupove podataka i izvore informacija relevantne za hrvatski i zagrebački kontekst, ne ograničavajući se pritom na sljedeće izvore:

1. Katastar, zemljišne knjige i adresni podaci
 - a. Registar prostornih jedinica (RPJ) / Adresni registar — Državna geodetska uprava (DGU)
 - b. Zemljišne knjige / ZIS OSS — Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra, te, gdje je relevantno, Registar upravitelja zgrada i Registar zajednica suvlasnika (na portalu Uređena zemlja)

- c. Katastarski podaci i digitalni katastarski planovi Državne geodetske uprave (DGU)
- 2. Popisni, demografski i podaci o stambenom fondu
 - a. Državni zavod za statistiku (DZS), Popis stanovništva 2021.
 - b. Statističke publikacije Grada Zagreba / Zagreb u brojkama
- 3. Evidencije gradske imovine i praznih prostora
 - a. Katalog nekretnina Grada Zagreba
 - b. Portal otvorenih podataka Grada Zagreba — prazni poslovni prostori / Prazni poslovni prostori
 - c. Evidencije nekretnina u državnom vlasništvu — Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (MPGI) / Državne nekretnine d.o.o. / Registar državne imovine
- 4. Planiranje, građevinske dozvole i regulatorna ograničenja
 - a. Informacijski sustav prostornoga uređenja (ISPU) / eDozvola — informacije o prostornom planiranju i građevinskim dozvolama
 - b. Slojevi prostornog planiranja Grada Zagreba — GUP, prostorni planovi, urbanistički planovi uređenja i lokalna planska dokumentacija
 - c. GeoHub / skup podataka o brownfield površinama Grada Zagreba
 - d. Registar / Geoportal kulturnih dobara Republike Hrvatske
- 5. Pokazatelji nekorištenja iz potrošnje komunalnih usluga
 - a. Potrošnja električne energije — HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o. (HEP ODS) / podaci distribucije električne energije
 - b. Potrošnja vode — Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. / Moj VIO
 - c. Potrošnja toplinske energije — HEP Toplinarstvo d.o.o.
- 6. Energetska svojstva i stanje zgrada
 - a. Informacijski sustav energetske certifikata (IEC)
 - b. Evidencije obnove od potresa / evidencije oštećenja i obnove
- 7. Tržišni kontekst i kontekst priuštivosti
 - a. eNekretnine / izvješća Grada Zagreba o tržištu nekretnina

Gornji popis predstavlja minimalni skup izvora koje je potrebno pregledati i procijeniti, a ne iscrpan popis izvora koji svi moraju biti u potpunosti dostupni. Izvršitelj je dužan razlikovati izvore kojima je pristupljeno i koji su korišteni, izvore koji su procijenjeni, ali nisu bili dostupni, te izvore koji su isključeni, uz kratko obrazloženje svakog isključenja ili ograničenja. Ako pristup nejavnim skupovima podataka ovisi o trećim institucijama ili nositeljima podataka, Izvršitelj je dužan identificirati relevantnu instituciju, vrstu zatraženih podataka, svrhu uporabe i sve pravne, tehničke ili postupovne prepreke na koje je naišao.

Za svaku identificiranu nekretninu Izvršitelj je dužan dokumentirati minimalni skup atributa koji obuhvaća lokaciju, vlasništvo, pravni status, fizičko stanje, trenutnu uporabu, status praznog ili podiskorištenog prostora, energetska svojstva, pristup infrastrukturi, status zaštite, status

oštećenja/obnove nakon potresa i procijenjeni potencijal prenamjene za stanovanje, pri čemu svaki atribut mora biti povezan s izvorom i razinom pouzdanosti. Nalaze je potrebno validirati kroz uključivanje dionika i, gdje je izvedivo, ciljanu terensku provjeru. Terenska provjera treba biti razmjerna i dati prednost nekretninama s visokim potencijalom ponovne uporabe, proturječnim podacima, nejasnim statusom praznog ili podiskorištenog prostora ili relevantnošću za popis prioriteta nekretnina.

Za svaku nekretninu ili skupinu nekretnina uključenih u bazu podataka, Izvršitelj je dužan navesti koji dokazi podupiru klasifikaciju praznog ili podiskorištenog prostora. Kao minimum, status praznog prostora mora se testirati kroz unakrsnu analizu najmanje dva ili tri neovisna pokazatelja, gdje su dostupni, kao što su:

- a) popisne ili gradske evidencije praznih stanova/prostora;
- b) obrasci potrošnje električne energije, toplinske energije i/ili vode;
- c) katastarske i zemljišnoknjižne evidencije, uključujući vlasništvo i pravni status;
- d) gradske ili državne evidencije imovine, uključujući status zakupa/dodjele;
- e) građevinske dozvole, uporabne dozvole ili evidencije promjene namjene;
- f) terenska provjera, opažanje na razini ulice ili potvrda dionika.

Izvršitelj je dužan svakoj identificiranoj nekretnini dodijeliti razinu pouzdanosti, razlikujući potvrđeno praznu nekretninu, vjerojatno praznu nekretninu, moguće praznu nekretninu i podiskorištenost koja zahtijeva daljnju provjeru. Razina pouzdanosti mora biti uključena kao zasebno polje u bazi podataka i kratko obrazložena upućivanjem na temeljne dokaze. Ako su dokazi proturječni ili neuvjerljivi, nekretnina se mora označiti za daljnju provjeru, a ne klasificirati kao potvrđeno prazna ili potvrđeno neprazna.

Zadatak Izvršitelja nije ograničen na prikupljanje podataka, nego mora uključiti i procjenu pouzdanosti, potpunosti, geografske preciznosti, pravne uporabljivosti i GDPR ograničenja svakog skupa podataka. Osobni podaci, podaci povezani s vlasništvom i podaci o potrošnji komunalnih usluga moraju se obrađivati u skladu s primjenjivim pravilima zaštite podataka, uključujući GDPR. Baza podataka treba razlikovati podatke namijenjene za internu analitičku uporabu od podataka koji se mogu javno dijeliti ili koristiti u izvješćima samo u agregiranom, anonimiziranom ili na drugi način neosjetljivom obliku.

Isporučevine: početno izvješće, baza podataka o nekretninama

2.2.2. Faza 2: Klasifikacija i preliminarna analiza izvedivosti

Na temelju prikupljenih podataka, Izvršitelj će procijeniti identificirane nekretnine i klasificirati ih prema njihovu potencijalu za ponovnu uporabu. Klasifikacija treba razlikovati razine potrebne intervencije, uključujući laganu obnovu, srednju rekonstrukciju, tešku rekonstrukciju ili ponovnu izgradnju te neizvedive slučajeve.

Početna metodologija za klasifikaciju i izradu popisa prioriteta nekretnina, uključujući kriterije, ponderiranje ili logiku rangiranja za odabir visokopotencijalnih nekretnina, mora biti

predložena u tehničkoj ponudi i finalizirana u početnom izvješću. Tijekom Faze 2 Izvršitelj je dužan primijeniti ovu metodologiju i, gdje je potrebno, doraditi je na temelju dostupnosti podataka i nalaza validacije.

Na temelju ove metodologije klasifikacije i prioritizacije, Izvršitelj će identificirati podskup visokopotencijalnih nekretnina za daljnju analizu. Za te slučajeve provest će se preliminarna procjena izvedivosti, uzimajući u obzir dostupne tehničke, pravne, planske, vlasničke, energetske i financijske informacije, kako bi se procijenile praktičnost i relativni prioritet prenamjene u priuštivo stanovanje.

Isporučevine: izvješće o preliminarnoj procjeni izvedivosti, popis prioritetnih nekretnina¹

2.2.3. Faza 3: Sinteza i izvještavanje

U završnoj fazi Izvršitelj će objediniti sve nalaze u koherentan skup rezultata. To će uključivati finalizaciju baze podataka, sintezu analitičkih rezultata i izradu preporuka usmjerenih na podršku razvoju javnih politika, investicijskim odlukama i replikaciji pristupa u drugim kontekstima.

Završno pisano izvješće treba jasno prikazati metodologiju, ključne nalaze i praktične preporuke, osiguravajući uporabljivost za tehničke i policy-orijentirane dionike. Završno izvješće treba uključivati pristupačne vizualne prikaze ključnih nalaza, kao što su karte, grafovi, tablice, infografike ili drugi grafički elementi koji podupiru tumačenje podataka i analitičkih rezultata. Sofisticirani interaktivni alati za vizualizaciju nisu potrebni.

Izvješće i prateće isporučevine trebaju biti pripremljeni u formatu koji može poduprijeti naknadne policy lab-ove, rasprave s dionicima i razvoj prijedloga javnih politika, ako to zatraže projektni partneri.

Isporučevine: završno izvješće, uključujući vizualne prikaze ključnih nalaza, uz završnu validiranu bazu podataka, preliminarnu procjenu izvedivosti i popis prioritetnih nekretnina.

2.3. OPERATIVNI OPSEG I CILJANI PARAMETRI

Zadatak će se provoditi unutar jasno definiranog geografskog, nekretninskog i vlasničkog opsega.

2.3.1. Geografski fokus

Primarni fokus bit će na središnjim gradskim četvrtima s visokom koncentracijom praznih ili podiskorištenih zgrada, odnosno na gradskim četvrtima Gornji grad – Medveščak i Donji grad. Sekundarni fokus proširit će se na Črnomerec, Trešnjevku – sjever, Trešnjevku – jug i Trnje. Ta

¹ Popis prioritetnih nekretnina mora uključivati najmanje lokaciju odabranih nekretnina, kategoriju vlasništva, status prazne ili podiskorištene nekretnine, razinu pouzdanosti, procijenjeni potencijal ponovne uporabe, očekivanu razinu intervencije, ključne pravne, planske, tehničke ili energetske prepreke, indikativnu prikladnost za priuštivo stanovanje i preporučene sljedeće korake za daljnju procjenu ili aktivaciju.

su područja prioritizirana zbog dostupnih dokaza o velikom broju praznih stanova i prostora, središnje lokacije, pristupa infrastrukturi i javnim uslugama te pretpostavljenog potencijala za ponovnu uporabu zgrada i stambenu aktivaciju, što će se testirati kroz proces mapiranja i klasifikacije.

2.3.2. Opseg nekretnina

Unutar tih područja, Izvršitelj će prioritarno obuhvatiti bivše poslovne ili uredske zgrade, stambene i mješovite zgrade, kao i nekretnine sposobne osigurati najmanje tri stambene jedinice. Odabir ima za cilj osigurati izvedivost i relevantnost u smislu stambenog učinka.

2.3.3. Vlasnički fokus

Zadatak će obuhvatiti i javno i privatno vlasništvo nad praznim ili podiskorištenim nekretninama, uzimajući u obzir da svaka vlasnička kategorija podrazumijeva različite uvjete pristupa podacima, puteve aktivacije i implikacije za javne politike. Javno vlasništvo na državnoj, regionalnoj ili gradskoj razini treba imati prednost za detaljnu procjenu ondje gdje pokazuje veći potencijal za aktivaciju putem policy i institucionalnih mehanizama. Privatne stambene i mješovite nekretnine treba uključiti ondje gdje dostupnost podataka to omogućuje, kako bi se bolje razumjeli razmjor, distribucija i obilježja praznih nekretnina koje utječu na stambeno tržište i potencijal priuštivog stanovanja u Zagrebu.

2.4. TEHNIČKI I METODOLOŠKI PRISTUP

Izvršitelj treba koristiti priznate i vjerodostojne izvore informacija dostupne za predmetno područje. Detaljnu metodologiju predložiti će Izvršitelj u tehničkoj ponudi, ali ona mora ostati usklađena s općim pristupom, opsegom, ciljevima i minimalnim zahtjevima utvrđenima ovim Opisom poslova i uvjetima provedbe.

2.4.1. Podatkovno okruženje

Analiza se treba temeljiti na pouzdanim i provjerljivim izvorima podataka, uključujući katastarske i zemljišnoknjižne podatke, gradske registre nekretnina te nacionalne popisne ili podatke o stambenom fondu. Gdje je relevantno, Izvršitelj ih može dopuniti dodatnim skupovima podataka ili analitičkim metodama radi jačanja kvalitete i potpunosti rezultata.

2.4.2. Pravni i planski kontekst

Od Izvršitelja se očekuje da razmotri relevantne nacionalne i lokalne planske okvire i regulatorne uvjete koji utječu na ponovnu uporabu i prenamjenu zgrada. Izvršitelj mora identificirati ograničenja koja proizlaze iz GUP-a, urbanističkih planova, zaštite kulturne baštine i namjene zemljišta/zgrada.

2.4.3. Terenska provjera

Gdje je izvedivo, Izvršitelj treba provesti ciljanu terensku provjeru odabranih nekretnina kako bi validirao ključne podatkovne točke i osigurao točnost baze podataka. Šira terenska anketa može

se predložiti ondje gdje je opravdana opsegom i resursima. Predloženi pristup terenskoj provjeri treba biti jasno opisan u tehničkoj ponudi. Terenska provjera očekuje se samo za ograničeni uzorak visokoprioritetnih nekretnina identificiranih u Fazi 2, a ne kao sveobuhvatni terenski pregled cijelog grada.

2.4.4. Uključivanje dionika

Uključivanje dionika treba biti sastavni dio metodologije, osobito za validaciju podataka i kontekstualno razumijevanje. Relevantni dionici mogu uključivati gradske urede, stambene organizacije, organizacije civilnog društva u području priuštivog i socijalnog stanovanja, državne i druge javne institucije te, gdje je primjereno, aktere na razini zgrade, kao što su upravitelji zgrada ili predstavnici suvlasnika. Izvršitelj treba definirati primjeren i razmjern pristup uključivanju dionika, u skladu sa zahtjevima zaštite podataka.

2.4.5. Kriteriji procjene

Zgrade se trebaju procjenjivati na temelju:

- stanja zgrade;
- jasnoće vlasništva i pravnog statusa;
- tipologije zgrade;
- trajanja nekorištenja ili podiskorištenosti;
- potencijala za prenamjenu u stanovanje;
- pristupa infrastrukturi;
- lokacije i povezanosti;
- energetske svojstava, uključujući dostupne informacije o energetskim certifikatima i prethodnoj energetske obnovi;
- statusa zaštite i obnove, uključujući status kulturne baštine, konzervatorske zahtjeve, štetu od potresa i status poslijepotresne obnove.

3. POSTUPAK I SMJERNICE ZA PODNOŠENJE PONUDA

3.1. Trajanje, vremenski plan, isporučevine i vrijednost ugovora

Ponude se podnose najkasnije do 15. srpnja 2026. u 23:59 sati CEST.

Postupak odabira započet će nakon isteka roka za podnošenje ponuda. Naručitelj nastoji dovršiti postupak odabira i ugovaranja bez nepotrebnog odgađanja, ovisno o kvaliteti zaprimljenih ponuda, internim procedurama i eventualno potrebnim pojašnjenjima s ponuditeljima.

Očekuje se da zadatak započne u listopadu 2026. i bude dovršen do kraja ožujka 2027. Točan vremenski plan provedbe dogovorit će se s odabranim Izvršiteljem nakon potpisivanja ugovora, na temelju predložene metodologije i plana rada, uz osiguravanje da sve isporučevine budu dovršene unutar vremenskog okvira projekta.

Početno izvješće mora biti dostavljeno najkasnije do 30. listopada 2026. i mora ga validirati Naručitelj prije nego što Izvršitelj nastavi s izradom baze podataka o nekretninama.

Indikativno razdoblje provedbe treba uključivati sljedeće faze:

- početna faza, dostava i validacija početnog izvješća te finalizacija plana rada: listopad 2026.;
- prikupljanje podataka i identifikacija nekretnina: studeni 2026. – siječanj 2027.;
- klasifikacija i preliminarna procjena izvedivosti: siječanj – veljača 2027.;
- sinteza, izvještavanje i finalizacija isporučenina: veljača – ožujak 2027.

Očekivane isporučenine, rokovi, minimalni sadržaj i predloženi formati prikazani su u nastavku.

Br.	Rok	Isporučenina	Minimalni sadržaj	Predloženi format
1	30. listopada 2026.	Početno izvješće	Završna metodologija, plan rada i vremenski plan, predložena struktura baze podataka, izvori podataka koji će se pregledati, pristup uključivanju dionika/terenskoj provjeri te ključni rizici ili ograničenja	Microsoft Word
2	15. siječnja 2027.	Nacrt baze podataka o nekretninama i međufazno izvješće o napretku	Nacrt georeferencirane baze podataka s dostupnim atributima nekretnina, izvorima podataka, pokazateljima praznih ili podiskorištenih prostora i razinama pouzdanosti; kratko pisano izvješće o napretku, međufazni pregled baze podataka i/ili zapisnik koordinacijskog sastanka	IBM SPSS Statistics ili Microsoft Excel za bazu podataka; Microsoft Word za pisano izvješće; GIS-kompatibilni formati (npr. GeoPackage, ESRI Shapefile)
3	12. veljače 2027.	Nacrti klasifikacije i preliminarne procjene izvedivosti	Primijenjena ili dorađena metodologija klasifikacije, nacrt rezultata klasifikacije, nalazi preliminarne procjene izvedivosti i nacrt popisa prioriternih nekretnina s kriterijima i obrazloženjem odabira visokopotencijalnih nekretnina	IBM SPSS Statistics ili Microsoft Excel za rezultate klasifikacije i popis prioriternih nekretnina; Microsoft Word za pojašnjenje
4	10. ožujka 2027.	Nacrt završnog izvješća i nacrti završnih isporučenina	Nacrt završnog izvješća, ažurirani nacrt baze podataka o nekretninama, nacrt izvješća o	Microsoft Word za izvješća; IBM SPSS Statistics ili Microsoft Excel za baze podataka i

			preliminarnoj procjeni izvedivosti, nacrt popisa prioritetnih nekretnina, nacrt preporuka, predloženi sljedeći koraci i nacrti vizualnih prikaza ključnih nalaza	popise; Microsoft Excel za grafove, tablice i grafičke prikaze
5	31. ožujka 2027.	Završno izvješće i završne isporučevine	Završna validirana baza podataka o nekretninama, izvješće o preliminarnoj procjeni izvedivosti, završni popis prioritetnih nekretnina, ključne pravne, planske, tehničke, vlasničke, energetske i provedbene prepreke, preporuke, predloženi sljedeći koraci i vizualni prikazi ključnih nalaza	Microsoft Word i .pdf verzija za izvješća; IBM SPSS Statistics ili Microsoft Excel za baze podataka i popise; Microsoft Excel za grafove, tablice i grafičke prikaze

Završne isporučevine moraju biti dostavljene najkasnije do 31. ožujka 2027., osim ako nije drukčije dogovoreno u pisanom obliku s Naručiteljem i pod uvjetom da je to usklađeno s ukupnim vremenskim okvirom projekta.

Najviša vrijednost ugovora iznosi 15.000,00 EUR, uključujući PDV.

3.2. Uvjeti prihvatljivosti, razlozi isključenja i potrebna dokumentacija ponude

Ponude mogu podnijeti organizacije i/ili individualni konzultanti s iskustvom i vještinama potrebnima za izvršenje zadatka.

Ponuditelji trebaju dokazati relevantno iskustvo u području stanovanja, urbanog razvoja, prostornog planiranja ili analize nekretnina, s naglaskom na analitički i podatkovno utemeljen rad. Iskustvo u mapiranju praznih prostora, prilagodljivoj ponovnoj uporabi ili usporedivim zadacima smatrat će se osobito relevantnim.

Ponuditelji također trebaju dokazati kapacitet za prikupljanje prostornih i drugih relevantnih podataka, obradu osjetljivih podataka u skladu s GDPR-om, validaciju, strukturiranje i izvještavanje, kao i iskustvo rada s javnim tijelima, jedinicama lokalne samouprave ili u međunarodnim projektnim okruženjima.

Dodatnim prednostima smatraju se:

- iskustvo u sličnim istraživačkim projektima i zadacima na administrativnom području Grada Zagreba;
- poznavanje nacionalnih pravnih postupaka i zahtjeva za prikupljanje podataka;

- poznavanje regulatornih i planskih okvira povezanih s ponovnom uporabom zgrada.

Ponuditelji moraju dokazati pravnu i poslovnu sposobnost za izvršenje traženih usluga.

Ponuditelji također moraju dokazati tehničku i stručnu sposobnost za izvršenje traženih usluga te osigurati sve potrebne resurse za provedbu zadatka.

Za potrebe dokazivanja tehničke i stručne sposobnosti, ponuditelji su dužni dostaviti životopise ključnih stručnjaka koji će biti uključeni u pružanje traženih usluga. Životopisi trebaju sadržavati najmanje:

- ime i prezime;
- obrazovne i stručne kvalifikacije;
- trenutačno radno mjesto ili profesionalni status;
- završeni sveučilišni studij u relevantnom području, kao što su urbanizam/prostorno planiranje, geografija, arhitektura, ekonomija, pravo, inženjerstvo, javne politike ili drugo relevantno područje;
- relevantno profesionalno iskustvo;
- poznavanje hrvatskog i engleskog jezika.

Ključni stručnjaci trebaju dokazati relevantno profesionalno iskustvo u jednom ili više sljedećih područja: analiza nekretnina, urbanizam/prostorno planiranje, GIS ili analiza prostornih podataka, mapiranje praznih prostora, prilagodljiva ponovna uporaba zgrada, energetska učinkovitost zgrada, stambena politika, pravna/planska analiza ili slična područja.

Ponuditelji također trebaju dokazati, gdje je dostupno:

- iskustvo rada s javnim institucijama, jedinicama lokalne samouprave ili gradovima u Hrvatskoj;
- razumijevanje potreba i obilježja lokalnog tržišta nekretnina i stanovanja u Hrvatskoj;
- poznavanje hrvatskog zakonodavstva i postupaka povezanih s prostornim planiranjem, gradnjom, vlasništvom, stanovanjem ili ponovnom uporabom zgrada;
- snažne pisane i usmene komunikacijske vještine;
- sposobnost komuniciranja složenih koncepata i pripreme jasnih, sažetih i policy-relevantnih izvješća.

Ponuda se neće smatrati prihvatljivom ako je ponuditelj:

1. u stečaju, likvidaciji, nagodbi s vjerovnicima ili sličnom postupku;
2. pravomoćno osuđen za kazneno djelo ili prekršaj povezan s profesionalnom djelatnošću;
3. nije ispunio obveze povezane s plaćanjem dospjelih poreza i doprinosa;
4. ili ako je osoba ovlaštena za zastupanje ponuditelja pravomoćno osuđena za prijevare, korupciju ili bilo koju drugu nezakonitu aktivnost.

Nepostojanje razloga za isključenje dokazuje se potpisanom izjavom koja se dostavlja uz ponudu. Izjavu potpisuje osoba zakonski ovlaštena za zastupanje ponuditelja.

Osim toga, kao dokaz podmirenih poreznih obveza i obveza povezanih s mirovinskim i zdravstvenim osiguranjem, ponuditelj je dužan dostaviti potvrdu Porezne uprave kojom se potvrđuje da je ponuditelj podmirio ili uredio financijske obveze prema Državnom proračunu Republike Hrvatske. Potvrda ne smije biti starija od dana objave ovog Opisa poslova i uvjeta provedbe te se dostavlja kao izvornik ili preslika ovjerena od strane ovlaštene osobe za zastupanje ponuditelja.

Kako bi se smatrala potpunom, ponuda mora sadržavati:

- za trgovačka društva: administrativne podatke, uključujući naziv ponuditelja, adresu za korespondenciju, telefonski broj, e-mail adresu i popis predloženih konzultanata s detaljnim životopisima;
- za individualne konzultante: motivacijsko pismo i životopis;
- tehničku ponudu koja opisuje ponuditeljevo razumijevanje zadatka, predloženu metodologiju, alate koji će se koristiti, pristup prikupljanju i validaciji podataka, uključivanju dionika, ublažavanju rizika, sastav tima i okvirni plan rada;
- financijsku ponudu s jasno navedenom ukupnom cijenom, uz prikaz cijene bez PDV-a, iznosa PDV-a gdje je primjenjivo i ukupne cijene s PDV-om, s raščlambom troškova po zadatku i/ili fazi projekta;
- životopise ključnih stručnjaka;
- primjere ili reference prethodnih sličnih projekata ili zadataka, gdje je dostupno;
- izvadak iz odgovarajućeg sudskog, obrtnog ili drugog registra, gdje je primjenjivo;
- potvrdu Porezne uprave o podmirenim ili uređenim poreznim obvezama i obvezama doprinosa;
- sve druge priloge ili prateće dokumente koje je potrebno ispuniti i dostaviti kao dio ponude.

Tehnička ponuda treba pokazati jasno razumijevanje zadatka i predstaviti koherentan i dobro strukturiran pristup provedbi. Posebno treba opisati predloženu metodologiju za prikupljanje podataka, validaciju, klasifikaciju, preliminarnu procjenu izvedivosti i izradu popisa prioriternih nekretnina, uključujući kriterije i logiku prioritizacije koja će se koristiti za identifikaciju visokopotencijalnih nekretnina.

Financijska ponuda treba prikazati transparentan i dobro obrazložen proračun usklađen s predloženom metodologijom i opsegom posla. Treba uključivati raščlambu troškova po zadatku i/ili fazi projekta, kao i ključne pretpostavke povezane s provedbom zadatka, uključujući aktivnosti prikupljanja podataka i eventualna putovanja ili terenski rad, gdje je primjenjivo. Ukupni trošak zadatka mora biti jasno naveden.

3.3. Postupak podnošenja, jezik i pojašnjenja

Ponuda te sve isporučevine i povezani materijali moraju biti izrađeni na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu. Ako je bilo koji dokument koji ponuditelj dostavlja izdan na stranom jeziku, ponuditelj ga mora dostaviti zajedno s prijevodom na hrvatski jezik. Ako Naručitelj to zatraži, prijevod mora biti ovjeren od strane sudskog tumača.

Ponude se dostavljaju u tiskanom obliku, u zatvorenoj omotnici, poštom ili osobnom dostavom na adresu:

Društvo za oblikovanje održivog razvoja (DOOR)
Slavka Batušića 7
HR-10090 Zagreb
Hrvatska

Na omotnici mora biti naznačeno:

Tehnička i financijska ponuda – mapiranje praznih prostora u Gradu Zagrebu u okviru projekta Nevidljive zgrade

NE OTVARAJ

Ponude moraju biti zaprimljene kod Naručitelja najkasnije do 15. srpnja 2026. u 23:59 sati CEST. Ponude zaprimljene nakon roka za podnošenje neće se razmatrati. Ponuditelji su odgovorni osigurati da svi traženi dokumenti budu zaprimljeni kod Naručitelja prije isteka roka.

Ponuditelji mogu dostaviti pitanja ili zahtjeve za pojašnjenje najkasnije četiri dana prije roka za podnošenje ponuda, e-mailom na adresu tomislav.cik@door.hr.

Pojašnjenja će biti objavljena ili podijeljena najkasnije dva dana prije roka za podnošenje ponuda. Naručitelj će objaviti ili podijeliti sva pitanja i odgovore bez otkrivanja identiteta ponuditelja koji je postavio pitanje.

3.4. Evaluacija i odabir

Kriterij za dodjelu ugovora jest najpovoljnija ponuda, na temelju sljedećih parametara: cijena, kvaliteta tehničkog i metodološkog pristupa te ocjena profesionalnog iskustva i životopisa ponuditelja i/ili predloženih ključnih stručnjaka.

Radi lakšeg izračuna, Naručitelj je svakom kriteriju dodijelio maksimalan broj bodova prema njegovoj relativnoj težini:

- (C) Cijena ponude 40% – 40 bodova;
- (M) Ocjena tehničkog i metodološkog pristupa 50% – 50 bodova;

- (E) Ocjena profesionalnog iskustva i životopisa ponuditelja i/ili predloženih ključnih stručnjaka 10% – 10 bodova;

Odluka će se donijeti na temelju ukupnog broja dodijeljenih bodova:

$$C + M + E$$

Cijena ponude (C) određuje se u bodovima tako da ponuditelj s najnižom cijenom dobiva maksimalan broj bodova (40), primjenom sljedeće formule:

$$C = (C_n / C_o) \times 40$$

Za potrebe ocjene cijene koristi se ukupna cijena ponude uključujući PDV, gdje je PDV primjenjiv. Za ponuditelje koji nisu u sustavu PDV-a, ukupna cijena ponude jest cijena navedena u ponudi.

C znači broj bodova dodijeljenih ponudi za ponuđenu cijenu, C_n je najniža ponuđena cijena, a C_o je cijena ponude koja se ocjenjuje.

Ocjena tehničkog i metodološkog pristupa (M) temelji se na kvaliteti, jasnoći i izvedivosti predloženog pristupa provedbi, uključujući predloženu metodologiju za prikupljanje podataka, validaciju, klasifikaciju, preliminarnu procjenu izvedivosti, izradu popisa prioritetnih nekretnina, uključivanje dionika, terensku provjeru, ublažavanje rizika, plan rada i vizualni prikaz rezultata.

Ocjena profesionalnog iskustva i životopisa (E) temelji se na relevantnosti prethodnih sličnih zadataka ponuditelja te kvalifikacijama, profesionalnom iskustvu i ulozi predloženog/predloženih ključnog/ključnih stručnjaka u odnosu na predmet zadatka.

3.5. Ugovaranje, plaćanje i uvjeti provedbe

Naručitelj će sklopiti ugovor s odabranim ponuditeljem najkasnije deset dana od datuma dostave odluke o odabiru ponuditeljima, pod uvjetom da su ispunjeni svi zahtjevi utvrđeni ovim Opisom poslova i uvjetima provedbe te odabranom ponudom.

Ugovor će biti usklađen s odabranom ponudom i uvjetima utvrđenima ovim Opisom poslova i uvjetima provedbe. Ugovorne strane provodit će ugovor u skladu s uvjetima utvrđenima ovim Opisom poslova i uvjetima provedbe te odabranom ponudom.

Ako odabrani ponuditelj odbije potpisati ugovor, Naručitelj može donijeti novu odluku o odabiru kojom se odabire sljedeća prihvatljiva i prikladna ponuda ili poništiti postupak.

Plaćanje će se izvršiti u eurima, u skladu s odredbama ugovora.

Izvršitelj će izvještavati Naručitelja i blisko koordinirati s imenovanim projektnim timom Naručitelja tijekom cijelog trajanja zadatka. Točan format, učestalost i način održavanja

koordinacijskih sastanaka dogovorit će se između Izvršitelja i Naručitelja nakon potpisivanja ugovora, ovisno o predloženoj metodologiji i planu rada.

Kao minimum, od Izvršitelja se očekuje sudjelovanje na dva koordinacijska sastanka s Naručiteljem tijekom faze prikupljanja podataka, radi rasprave o napretku, pojašnjenja metodoloških pitanja, pregleda pristupa relevantnim skupovima podataka i rješavanja eventualnih prepreka tijekom provedbe.

Gdje je relevantno, koordinacijski sastanci mogu uključivati i druge dionike, kao što su gradski uredi, javne institucije, nositelji podataka, stambene organizacije, upravitelji zgrada ili drugi akteri relevantni za zadatak, s ciljem poboljšanja pristupa podacima, validacije nalaza i koordinacije cjelokupnog pristupa.

Od Izvršitelja se očekuje sudjelovanje na dogovorenim koordinacijskim sastancima, pružanje strukturiranih izvješća o napretku ako se zatraže, predstavljanje međufaznih nalaza radi validacije, uključivanje povratnih informacija naručitelja i, gdje je relevantno, drugih dionika, te jasno komuniciranje svih ograničenja povezanih s pristupom podacima, kvalitetom podataka, metodologijom ili vremenskim planom provedbe.

3.6. Prigovori, vlasništvo nad rezultatima i prateća dokumentacija

Ponuditelj može podnijeti prigovor ako smatra da je njegova ponuda trebala biti odabrana, ali je to bilo spriječeno postupanjem Naručitelja protivno odredbama ovog Opisa poslova i uvjeta provedbe, što je rezultiralo:

- neopravdanim isključenjem iz postupka nabave;
- neopravdanim odbijanjem njegove ponude; ili
- ocjenom ponude protivnom uvjetima i kriterijima utvrđenima ovim Opisom poslova i uvjetima provedbe.

Prigovor se podnosi u pisanom obliku u roku od tri dana od datuma primitka odluke o odabiru ili odluke o poništenju, poštom ili osobnom dostavom na adresu Naručitelja navedenu u ovom Opisu poslova i uvjetima provedbe.

Ponuditelj mora obrazložiti i potkrijepiti navode iz prigovora.

Vlasništvo nad rezultatima usluge, uključujući bazu podataka, izvješća, metodologiju i sve prateće materijale, ostaje Naručitelju. Izvršitelj smije koristiti te rezultate samo u svrhu provedbe ugovora, osim ako nije drukčije dogovoreno u pisanom obliku s Naručiteljem.

Prilozi koji čine dio ovog Opisa poslova i uvjeta provedbe navedeni su u nastavku. Ponuditelji su dužni ispuniti i dostaviti samo one priloge koji su predviđeni za dostavu kao dio ponude, dok prilozi koji su dostavljeni kao predlošci ili nacrti ugovornih dokumenata čine dio dokumentacije poziva i ne moraju se ispunjavati u fazi podnošenja ponude, osim ako je izričito navedeno:

- Prilog I – Ponudbeni list;
- Prilog II – Izjava o nepostojanju razloga isključenja;
- Prilog III – Prijedlog ugovora o nabavi.