

OBRAZLOŽENJE

Prijedloga zaključka o prihvatanju obvezujuće ponude za zakup poslovnog objekta za namjenu dječjeg vrtića u Sesvetama, Vladimira Vidrića 12, za potrebe proširenja kapaciteta ustanova predškolskog odgoja i obrazovanja na području Gradske četvrti Sesvete

Na području Gradske četvrti Sesvete djeluju četiri predškolske ustanove kojima je osnivač Grad Zagreb. Iste raspolažu s ukupno 117 smještajnih jedinica te je u njima tijekom pedagoške godine 2022./2023. upisano oko 2380 djece s područja 46 mjesnih odbora predmetne gradske četvrti. Statistički podaci za navedeno područje pokazuju da od 4671 živorođenog djeteta u dobi za vrtić, ukupno njih 2812 pohađa vrtić (podaci uključuju i smještajne kapacitete u privatnim i vjerskim dječjim vrtićima), odnosno da ukupna pokrivenost i obuhvat predškolskim odgojem i obrazovanjem u Sesvetama iznosi 60,20%. S obzirom na jedan od prioriteta strategije "Europa 2020" da se najmanje 95% djece između 4. godine starosti i obvezne školske dobi uključi u programe predškolskog odgoja i obrazovanja, u Gradu Zagrebu kontinuirano se radi na dovršavanju i optimizaciji mreže predškolskih ustanova te osiguravanju stopostotnog obuhvata djece predškolskim programima, a što je u skladu i sa Socijalnim planom Grada Zagreba. Predmetno se planira postići kombiniranjem proračunskih sredstava, sredstava iz EU fondova za izgradnju gradskih vrtića te osiguranjem partnerstva s privatnim sektorom kojim će se subvencionirati usluge. Nadalje, prvi neslužbeni podaci popisa stanovništva u Republici Hrvatskoj iz 2021. godine ukazuju na porast ukupnog broja stanovnika u Sesvetama od 1,7% u odnosu na 2011. godinu. Navedena područja karakterizira i intenzivna izgradnja objekata na površinama stambene i mješovite namjene u sklopu planskog proširenja naselja sukladno Generalnom urbanističkom planu grada Zagreba i Prostornom planu Grada Zagreba koju je potrebno popratiti odgovarajućom infrastrukturom i društvenim sadržajima, a što uključuje i osiguravanje novih smještajnih kapaciteta u predškolskim ustanovama. Slijedom navedenog, razvidan je nastavak trenda porasta potreba za smještajnim kapacitetima, posebice za djecu jaslične dobi, a provedeni upisi u dječje vrtiće za pedagošku godinu 2022./2023. ukazuju na postojeći manjak smještajnih kapaciteta u predškolskim ustanovama na području Gradske četvrti Sesvete.

U okviru planiranih mjera za povećanje kapaciteta dječjih vrtića, u Proračunu Grada Zagreba za 2022. predviđena su financijska sredstva za Interventnu mjeru povećanja kapaciteta predškolskih ustanova. Temeljem Zaključka gradonačelnika Grada Zagreba o objavi Poziva za iskazivanje interesa radi zakupa objekta javne i društvene-predškolske namjene ili zakupa poslovnog objekta za namjenu dječjeg vrtića na području Grada Zagreba, za potrebe proširenja kapaciteta ustanova predškolskog odgoja i obrazovanja u Gradu Zagrebu, KLASA: 601-01/22-01/52, URBROJ: 251-01-02-22-2 od 27.4.2022., dana 28.4.2022. objavljen je Poziv za iskazivanje interesa radi zakupa objekata javne i društvene-predškolske namjene ili zakupa poslovnih objekata za namjenu dječjeg vrtića na području Grada Zagreba, za potrebe proširenja kapaciteta ustanova predškolskog odgoja i obrazovanja u Gradu Zagrebu (u nastavku: Poziv). Zaključkom gradonačelnika Grada Zagreba osnovano je i imenovano Povjerenstvo za razmatranje ponuda s iskazanim interesom radi zakupa objekta javne i društvene-predškolske namjene ili zakupa poslovnog objekta za namjenu dječjeg vrtića na području Grada Zagreba, za potrebe proširenja kapaciteta ustanova predškolskog odgoja i obrazovanja u Gradu Zagrebu (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/22; u daljnjem tekstu: Povjerenstvo). Do isteka roka za dostavu ponuda na Poziv je pristiglo ukupno 6 ponuda i to sljedećih ponuditelja:

1. Ivica Kralj, Željeznička 7a, 10361 Sesvetski Kraljevec – Ponuđen je poslovni prostor u prizemlju obiteljske kuće na adresi Željeznička 7A u Sesvetskom Kraljevcu, k.č.br. 3908/1, k.o. Sesvetski Kraljevec, namjene stambeno-poslovna građevine. Neto površina prostora je cca 240,36 m² i dvorište cca 250 m². Traženi iznos mjesečne zakupnine je 12,00 EUR/m². Podnesen je zahtjev za upis vlasništva ponuditelja nad predmetnom nekretninom u zemljišne knjige temeljem kupoprodajnog ugovora od 11.5.2022. Ponuda je zaprimljena nepotpuna; nije dostavljen dokaz o raspolaganju potrebnim vanjskim prostorom od 15 m²/djetetu, nije dostavljen akt o uporabljivosti građevine niti bankarsko jamstvo za ozbiljnost ponude.

2. Anita Golubić, Dubravica 54, 10090 Zagreb - Ponuđena su dva prostora postojećeg privatnog Dječjeg vrtića LIMAČ; centralni objekt na adresi Dubravica 52 u Zagrebu, kapaciteta za 3 odgojno-obrazovne skupine i ukupne površine 372,75 m², a što uključuje poslovne prostore dječjeg vrtića i stan površine 74,55 m² u prizemlju objekta i pripadajuća vanjska igrališta površine 500 m²; samostojeći područni objekt na adresi Dubravica 41C u Zagrebu, kapaciteta za 3 odgojno-obrazovne skupine, ukupne površine 445 m² s pripadajućim vanjskim igralištima površine 400 m². Traženi iznos mjesečne zakupnine je 20,00 EUR/m². Prostori su u potpunosti opremljeni, imaju uporabnu dozvolu za dječji vrtić i rješenje za obavljanje djelatnosti za tri skupine. Ponuda je dostavljena s potpunom dokumentacijom.

3. SAVA-SPORT d.o.o., Filipa Grabovca 11, Sesvete – Ponuđen je poslovni prostor-sportska dvorana u Sesvetama, Vladimira Vidrića 12, ukupne površine oko 1632,00 m², kapaciteta za 10 i više odgojno-obrazovnih skupina. Za objekt je izdana uporabna dozvola za natkriveno sportsko igralište izgrađeno na k.č.br. 957/1, k.o. Sesvete. Objekt je prislonjen na zakupljeni prostor DV Markuševac koji ima veliku centralnu kuhinju. Cijena tražene zakupnine je 8 EUR/m², ponuditelj je izjavom spreman prenamijeniti prostor i ishoditi uporabnu dozvolu u roku 6 mjeseci i u tu svrhu je dostavio bankovnu garanciju za ozbiljnost ponude na iznos 1.000.000,00 kn, no što je niže od traženog iznosa zakupnine za jednu godinu koji iznosi 2.074.500,00 kn.

4. Blagica Bošnjak, Dobrodolska cesta 13a, 10360 Sesvete – Ponuđen je poslovni objekt na adresi Trg Lovre Matačića 10 u Sesvetama, k.č.br. 7256/5, k.o. Sesvete, u prizemlju stambeno-poslovne građevine s pripadajućim dječjim igralištem. Površina objekta je 111,10 m², sastoji se od četiri uredske prostorije površine od 8,95 do 24,50 m² i pratećih sadržaja. Traženi iznos mjesečne zakupnine je 10 EUR/m². Ponuditelj se dostavljenim bankarskim jamstvom za ozbiljnost ponude obvezuje urediti prostor i ishoditi uporabnu dozvolu za namjenu dječjeg vrtića.

5. Split Gradnja d.o.o., Selska cesta 90a, Zagreb – Ponuđen je poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne građevine na adresi Ulica kneza Branimira 71D u Zagrebu, GČ Peščenica-Žitnjak, k.č.br. 6809/1, k.o. Centar. Prostor je bruto površine 388,60 m², s dječjim igralištem površine 411 m², kapaciteta za manje 4 odgojno-obrazovne skupine; sobe su površine 30-50 m². Prostor je roh-bau gradnja, za posebnu uporabnu cjelinu dječjeg vrtića potrebno je ishoditi zasebnu uporabnu dozvolu i ponuditelj je dostavio bankarko jamstvo za ozbiljnost ponude. Cijena tražene mjesečne zakupnine iznosi 12,00 EUR/m² bez PDV-a, a na cijenu treba dodati još 400,00 EUR mjesečno za zakup parkirnih mjesta. Nad nekretninom još nije izvršen prijepis vlasništva temeljem kupoprodajnog ugovora.

6. Graditelj Svrtišta d.o.o., Ivana Česmičkog 16, Zagreb – Ponuđen je poslovni prostor na adresi Ivana Visina 1-3, naselje Novi Zagreb-Siget, u stambeno-poslovnoj visokoj zgradi izgrađenoj na z.k.č. 633/11, k.o. Klara. Ukupna površina objekta je 2.576,78 m², od čega se u zakup za potrebe uređenja dječjeg vrtića nudi dio prostora u razizemlju objekta korisne površine 306,50 m². Traženi iznos mjesečne zakupnine je 135,00 kn/m² bez PDV-a. S južne strane objekta nalazi se javni park i dječje igralište s direktnim pristupom iz predmetnog prostora, za mogućnost formiranja zasebnog ograđenog dijela u sklopu parka za potrebe dječjeg vrtića. Ponuda je dostavljena s potpunom dokumentacijom.

Povjerenstvo je predmetne ponude javno otvorilo 23.5.2022. Nakon pregleda i analize dostavljenih ponuda, Povjerenstvo je ocijenilo da ponude ponuditelja Ivice Kralja, Željeznička 7a, 10361 Sesvetski Kraljevec i društva Graditelj Svrtišta d.o.o., Ivana Česmičkog 16, Zagreb, ne ispunjavaju uvjete iz Poziva te je predmetnim ponuditeljima 6.6.2022. upućen dopis o neprihvatanju ponuda. Povjerenstvo je nakon pregleda i analize dostavljenih ponuda ocijenilo da ponude ponuditelja: Anita Golubić, Dubravica 54, 10090 Zagreb, Sava Sport d.o.o., Filipa Grabovca 11, Sesvete, Blagica Bošnjak, Dobrodolska cesta 13a, 10360 Sesvete i Split Gradnja d.o.o., Selska cesta 90a, Zagreb, ispunjavaju uvjete iz Poziva te je predmetnim ponuditeljima dana 6.6.2022. upućen poziv na dostavu obvezujućih ponuda, s rokom dostave 8 dana od zaprimanja poziva.

Po isteku ostavljenog roka za dostavu obvezujućih ponuda Povjerenstvo je utvrdilo sljedeće:

Ponuditelj Blagica Bošnjak nije dostavila obvezujuću ponudu.

Ponuditelj Split Gradnja d.o.o. je dostavio obvezujuću ponudu 23.6.2022., za zakup posebne uporabne cjeline u prizemlju stambeno-poslovne građevine na adresi Ulica kneza Branimira 71D u Zagrebu, površine 386,32 m², sa 4 parkirna mjesta i vanjski prostorom površine 441,00 m² kapaciteta za smještaj 28 djece. Traženi iznos zakupnine je 12 EUR/m² bez PDV-a mjesečno, odnosno ukupnog godišnjeg iznosa zakupnine 75.537,60 EUR sa PDV-om. Obvezujuća ponuda je u cijelosti istovjetna prvotnoj ponudi dostavljenoj 23.5.2022. Dokumentacija ponude je kompletna i ponuditelj jamči bankovnom garancijom na iznos 100.000,00 EUR da će u roku od 6 mjeseci od potpisa ugovora za prostor ishoditi uporabnu dozvolu za namjenu dječjeg vrtića. Predmetni prostor je trenutno u roh-bau fazi te je priloženim projektom predloženo rješenje za dječji vrtić kapaciteta tri odgojno-obrazovne skupine, za smještaj ukupno 28 djece. Povjerenstvo je ocijenilo da je takav predloženi kapacitet prostora neprihvatljiv, odnosno premali u odnosu na veličinu zakupljenog prostora i broj soba boravka, te će se stoga ponuditelja u postupku pozvati na daljnje pregovore oko mogućih izmjena projekta kojima bi se ostvario prihvatljiviji kapacitet prostora, a što je uvjet za prihvatanje predmetne ponude.

Ponuditelj Anita Golubić dostavila je obvezujuću ponudu 24.6.2022., za zakup dva prostora postojećeg privatnog Dječjeg vrtića LIMAC – objekt Dubravica 52 u Zagrebu, koji se sastoji od prostora u prizemlju površine 108,20 m², stana u prizemlju površine 74,55 m², poslovnog prostora u razizemlju površine 190,00 m², 4 parkirna mjesta i opremljenog parka površine 500,00 m²; te objekt Dubravica 41C u Zagrebu, samostojeći objekt površine 450,00 m², sa 6 parkirnih mjesta i opremljenim parkom površine 500 m². Za oba prostora je ishodoeno Rješenje o obavljanju djelatnosti Gradskog ureda za obrazovanje, sport i mlade, za tri odgojno-obrazovne skupine u svakom objektu. Iznos tražene zakupnine je 20,00 EUR/m² bez PDV-a mjesečno, a ponuda obuhvaća oba navedena objekta uključujući i namještaj i opremu. Obvezujuća ponuda je u cijelosti istovjetna prvotnoj ponudi dostavljenoj 23.5.2022. i dokumentacija ponude je potpuna. Povjerenstvo je ocijenilo da predmetna ponuda ne predstavlja povećanje kapaciteta dječjih vrtića s obzirom da se radi o preuzimanju postojećih objekata koji su u radu. Analizom obvezujuće ponude je utvrđeno i da ponuda sadrži obavezne elemente, kao što su zakup namještaja i opreme te obavezan zakup oba prostora, a koji nisu sastavni dio Poziva objavljenog 28.4.2022. Slijedom navedenoga, Povjerenstvo je zaključilo da se ponuda ponuditelja Anita Golubić ne prihvata.

Ponuditelj SAVA-SPORT d.o.o. dostavio je obvezujuću ponudu 27.6.2022., za zakup objekta – sportske dvorane na adresi Vladimira Vidrića 12 u Sesvetama, ukupne površine unutarnjih prostora 2250,00 m², s pripadajućim vanjskim prostorom površine 1.940,00 m² i parkiralištem površine 550,00 m². Ukupna računska kvadratura za zakup iznosi 2882,00 m², a traženi iznos zakupnine je 8,00 EUR/m² mjesečno, odnosno 23.056,00 EUR/m² bez PDV-a mjesečno. Konačni iznos površine za zakup utvrdit će se ugovorom o zakupu prostora i aneksom ugovora nakon dovršetka izgradnje predmetnog dječjeg vrtića. U odnosu na prvotnu ponudu dostavljenu 23.5.2022. godine, ponuditelj jamči u roku od 6 mjeseci od potpisa ugovora prenamijeniti predmetni prostor te ishoditi uporabnu dozvolu za dječji vrtić kapaciteta 10 odgojno-obrazovnih skupina i u tu svrhu je dostavio bankovnu garanciju za ozbiljnost ponude na iznos 1.000.000,00 kn, no što je niže od traženog iznosa zakupnine za jednu godinu koji iznosi 2.074.500,00 kn. S obzirom da je Pozivom tražena garancija najmanje na puni iznos jednogodišnje zakupnine za ponuđeni prostor, od ponuditelja se zatražilo upotpunjavanje ponude i dostava valjane bankarske garancije na puni traženi iznos. Ponuditelj je traženo dostavio 15.7.2022., ev. br. pošiljke 2022-45227, u vidu I dodatka Garancije za ozbiljnost ponude br. 120-49-167648, kojim se Partner banka d.d. obvezuje Korisniku garancije bezuvjetno isplatiti do 2.074.500,00 kn u slučaju ispunjavanja uvjeta iz predmetne Garancije.

Temeljem pregleda i analize dostavljene obvezujuće ponude ponuditelja SAVA-SPORT d.o.o., Filipa Grabovca 11, Sesvete, od 27.6.2022., te dopune obvezujuće ponude od 15.7.2022., Povjerenstvo je utvrdilo da je predmetna obvezujuća ponuda popuna te da ista ispunjava uvjete iz Poziva.

Slijedom navedenog, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje Zaključka o prihvatanju obvezujuće ponude za zakup poslovnog objekta za namjenu dječjeg vrtića u Sesvetama, Ulica Vladimira Vidrića 12, za potrebe proširenja kapaciteta ustanova predškolskog odgoja i obrazovanja na području Gradske četvrti Sesvete.