



## REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo državne imovine

U Zagrebu, 18. svibnja 2017.

Na temelju članka 198 stavak 4. Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine, broj 120/16), Naručitelj, Ministarstvo državne imovine, nastavno na nacrt Dokumentacije o nabavi (u daljnjem tekstu: Dokumentacija) za nabavu usluga procjena vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske objavljuje

### IZVJEŠĆE O PRETHODNOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANIM GOSPODARSKIM SUBJEKTIMA U ODNOSU NA NACRT DOKUMENTACIJE

Na temelju zaprimljenih upita od strane gospodarskih subjekata, Naručitelj daje sljedeće Izvješće u odnosu na Dokumentaciju:

*1. Zainteresirani gospodarski subjekt predlaže da se procjenitelju omogući očevid tj. osigura ulazak u sve objekte koji su predmet procjene; da se dostave kontakt podaci (ime i prezime i broj telefona) prilikom narudžbe procjene;*

Naručitelj prihvaća prijedlog, a navedeno koji će se ugraditi u okvirni sporazum

*2. Gospodarski subjekt smatra da procjenitelj treba prilikom očevida prekontrolirati tehničku dokumentaciju (npr. snimak postojećeg stanja s iskazom površina) sa stanjem na terenu a ne vršiti izmjeru; odnosno da Naručitelj treba dostaviti potpunu tehničku dokumentaciju prilikom narudžbe procjene;*

Kako Naručitelj raspolaže velikim brojem nekretnina, nema za sve nekretnine navedenu dokumentaciju (snimak postojećeg stanja ... ), a u slučaju žurnosti u postupanju s određenom nekretninom, naručit će procjenu s raspoloživom dokumentacijom o nekretnini.

*3. Gospodarski subjekt predlaže da se kod procjena nekretnina na otocima definira poseban koeficijent za korekciju cijene*

Naručitelj smatra da postoje značajne razlike u dostupnosti otoka (most, trajekt, drugi oblici prijevoza) te nije moguće predvidjeti sve posebnosti u troškovniku, pa stoga ponuditelj treba u cijenu usluge uključiti pretpostavku da je jedan dio nekretnina na otocima.

*4. Gospodarski subjekt predlaže da se definira nova stavka vezano na izradu stručnih mišljenja za npr. vrijednost prava služnosti, umanjene vrijednosti zbog izgradnje, promjena na suvlasničkim odnosima.*

Naručitelj je u točki 5.8. Dokumentacije odredio način utvrđivanja cijene usluge kada se radi o utvrđivanju naknade za pravo građenja i pravo služnosti čemu će dodati i slučaj umanjena vrijednosti zbog izgradnje (ulaganja).

5. *Gospodarski subjekt pita kakav je status važećeg okvirnog sporazuma za usluge procjena vrijednosti nekretnina u RH koji je na snazi do 10.06.2018.*

Naručitelj raspisuje novi postupak nabave procjena vrijednosti nekretnina radi planiranih potreba procjena znatno većeg broja nekretnina.  
Postojeći okvirni sporazumi se ne raskidaju.

6. *Gospodarski subjekt predlaže da se rok za izvršenje pojedinačnih procjena od 7-21 dan izmjeni tako da u Dokumentaciji stoji: Rok za izvršenje pojedinačnih procjena je 15-30 dana....  
Ovaj prijedlog temeljimo na prijedlogu i preporuci zakonodavca i struke za davanje razumnog roka u kom je Izvršitelju moguće kvalitetno i stručno izvršiti zadatak.  
Naime skraćivanjem roka ne dobiva se na kvaliteti, već se skraćuje vrijeme nužno potrebno za pribavu podataka, a interes je svakog Izvršitelja procjenu izvršiti predati Naručitelju i naplatiti čim prije.*

Naručitelj smatra da je rok za procjene od 7-21 dan razuman rok, a još dodaje u t.2.7. Dokumentacije da se ovaj rok može produljiti za vrijeme u kojemu odabrani ponuditelj dobije podatke nadležnog upravnog tijela županije, odnosno grada koji vodi zbirku kupoprodajnih cijena.  
Osim navedenoga naručitelj će sklopiti okvirne sporazume s većim brojem procjenitelja kako bi se smanjila njihova opterećenost.

7. *Gospodarski subjekt predlaže da u Dokumentaciji, t.3.2. Kriterij za odabir gospodarskog subjekta (uvjeti sposobnosti), B. Ekonomska i financijska sposobnost 2. Popis usluga.... umjesto: popis usluga izvršenih u godini u kojoj je započeo postupak javne nabave i tijekom 3 (tri) godine..., stoji: popis usluga izvršenih u godini u kojoj je započeo postupak javne nabave i tijekom 5 (pet) godina...sa potvrđama Naručitelja kojima se dokazuje da je u traženom razdoblju uredno izvršio usluge....  
Naime popisom se ne dokazuje da je Izvršitelj uredno izvršio usluge, već potvrdom Naručitelja, pa bi trebalo kao dokaz priložiti potvrde, za posljednjih pet (5) godina.*

Naručitelj prihvaća prijedlog da ponuditelj uz popis dostavi i potvrde naručitelja u kojima se dokazuje da je traženom razdoblju uredno izvršio usluge.

Naručitelj ne prihvaća da popis sadrži usluge obavljenih tijekom pet prethodnih godina jer namjerava sklopiti okvirne sporazume s gospodarskim subjektima koji su između ostalog stekli iskustvo pružanja predmetnih usluga i temeljem količine obavljenih usluga. Gospodarski subjekt može se osloniti i na sposobnost drugih subjekata.

8. *Gospodarski subjekt postavlja pitanje uz t.5.8 Dokumentacije Način utvrđivanja cijene izrade procjemenog elaborata, 4. Iz navedenog nije jasno koja cijena se primjenjuje za obračun (da li je to npr. cijena iz troškovnika r.br. 25, za kategoriju više od 5000 m2 ili nešto drugo?)*

Odgovor Naručitelja: radi se o stavci r.br. 25 troškovnika.

9. *Gospodarski subjekt predlaže da se radi nekretnina specifičnih po namjeni, lokaciji vrijednosti i korištenju uvedu nove stavke/kategorije troškovnika za poslovne zgrade sa površinama do 500, 500-1000, 1000-2000, 2000-3000, više od 3000 m2. Odnosno za svakih 1000 m2 preko 10000 m2 iznos kao za objekt površine veće od 3000 m2 + objekt 500-1000 m2 (za svaki dodatni 1000 m2) do maksimalnog iznosa od 10 x zgrada površine 500-1000 m2.*

*Primjer - cijena procjene zgrade površine 500-1000 m2 = 1000,00 kn. Cijena procjene zgrade veće od 3000,00 m2 1500 kn. Zgrada površine 8000 m2. 1500,00 + 5x1000,00 = 6500,00 kn*

Naručitelj djelomično prihvaća prijedlog gospodarskog subjekta da se u troškovniku uvedu stavke za cijenu procjene poslovnih zgrada te da se kod zgrada čija je površina veća od 3000 m<sup>2</sup> za svakih dodatnih 1000 m<sup>2</sup> doda iznos za zgradu 500-1000 m<sup>2</sup> i to najviše 5 puta.

*10. Gospodarski subjekt predlaže da kada se radi o vrlo vrijednim nekretninama (najviše na ili u blizini morske obale) koje su bile bivše vojarne, hotelski kompleksi, golf tereni, marine, uglavnom objekti specifične namjene površine zemljišta od 1.000.000 m<sup>2</sup> ili više, a koji se nalaze na samo jednoj katastarskoj čestici, cijena takvog elaborata će se svesti na plaćanje procjene zemljišta površine iznad 5000 m<sup>2</sup>.*

*Predlaže da se cijena formira kao umnožak zemljišta površine od 5000 m<sup>2</sup> do maksimalnog iznosa od 30x zemljište površine veće od 5000 m<sup>2</sup>.*

*Gospodarski subjekt navodi da je tokom rada utvrđeno da se vrlo često radi o zemljištima vrijednost kojih je više desetaka ili stotina milijuna kuna i za procjenu kojih je potrebno izdvojiti tjedne koncentriranog rada, a što je vrlo velik trošak radnog sata zaposlenika.*

*Primjer - zemljište površine 700.000 m<sup>2</sup> za izgradnju golf terena sa više namjena/zona namjene i mogućnosti izgradnje (osim golf igrališta) hotela, apartmana, javnih sadržaja ...*

*Ako zemljište površine veće od 5000 m<sup>2</sup> iznosi 1000,00 kn onda u ovom slučaju je to 140x zemljište veće od 5000 m<sup>2</sup>, odnosno maksimalnih 30.000,00 kn.*

*I to neka se odnosi samo na zemljište. Ako se radi i o objektima (više namjena) kao i o različitoj namjeni zemljišta predviđenih prostornim planom da se to još doda na procjenu zemljišta (u skladu sa točkom 5.8) odnosno da je konačna cijena jednaka kombinaciji parametara.*

*Gospodarski subjekt nadalje predlaže da se predvide specifičnosti pojedinih nekretnina, a za koje bi se definirala maksimalna cijena usluge kao umnožak pojedinih procjena. Znači ideja je predvidjeti fleksibilan okvir za plaćanje specifičnih projekata. Štoviše, jer se ne radi o velikom broju takvih nekretnina, ali je neozbiljno da se nekretnini vrijednosti nekoliko desetina ili stotina milijuna kuna pristupa jednakom "ozbiljnošću" kao i nekretnini od 5000 m<sup>2</sup>.*

Naručitelj djelomično prihvaća prijedlog gospodarskog subjekta na način da se kod zemljišta velikih površina (jedna k.č.) cijena formira kao umnožak cijene za zemljište iznad 5000 m<sup>2</sup> za svakih 5000 m<sup>2</sup> i to najviše ukupno 10 puta.