



REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo državne imovine

KLASA: 406-01/19-01/30

URBROJ:536-02-02-01-01/01-19-02

Zagreb, 6. studenog 2018.

Na temelju članka 198. stavak 4. Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“, br. 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

Naručitelj, Ministarstvo državne imovine provelo je u vremenu od 30.10.2019. do 05.11.2019. prethodno savjetovanje sa zainteresiranim gospodarskim subjektima u postupku nabave usluga procjena tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Na temelju zaprimljenih primjedbi/upita jednog gospodarskog subjekta, Naručitelj daje sljedeće Izvješće u odnosu na Dokumentaciju:

1. Zainteresirani gospodarski subjekt predlaže da se kod utvrđivanja naknade za pravo građenja te umanjenja vrijednosti zbog izgradnje/ ulaganja čemu prethodi procjena tržišne vrijednosti nekretnine, cijena procjene uvećava 1,5 puta

Prema prethodnom okvirnom sporazumu kod utvrđivanja naknade za pravo građenja, pravo služnosti, zakup te umanjenju vrijednosti zbog izgradnje/ulaganja cijena procjene iz troškovnika uvećavana je 1,5 puta. Bilo je slučajeva u praksi da se cijena procjene naknade za služnost na 10 m² na čestici od 100.000 m² obračuna s nerealno visokom cijenom - cijena usluge za procjenu nekretnine 100 000 m² x 1,5. Dokumentacijom će se utvrditi da se na cijenu procjene cjelokupne nekretnine/čestice dodaje 50 % cijene procjene površine na kojoj se uspostavlja služnost, pravo građenja, zakup.

2. Gospodarski subjekt smatra da kod procjene poslovnih zgrada i skladišta čija je površina veća od 5000 m², za svakih dodatnih 1000 m² zgrade dodaje se iznos procjene za zgradu 500-1000 m² i to najviše 5 puta.

Troškovnikom, koji je proširen s više kategorija (površina nekretnina) u odnosu na troškovnik iz prethodnog okvirnog sporazuma nastojalo se obuhvatiti što više slučajeva procjena čije bi cijene bile obuhvaćene troškovnikom, a da bi u što manje slučajeva trebalo primjenjivati dodatne odredbe izvan troškovnika navedene u točki 7.13. DoN.

Pored navedenog, odredba iz prijedloga Dokumentacije proširuje se tako da će se dodati „i skladišta“ prema prijedlogu gospodarskog subjekta.

3. Gospodarski subjekt predlaže da se kod procjena poslovnih prostora čija je površina veća od 3000 m², za svakih dodatnih 500 m² poslovnih prostora dodaje iznos procjene za poslovni prostor 251-500 m² i to najviše 6 puta.

Smatramo da su poslovni prostori od 3000 m² najčešće samostalne cjeline pa se na njih primjenjuje odredba iz prethodne točke.

4. Gospodarski subjekt primjećuje da nije uputno provoditi tolike restrikcije u pogledu obračuna koji je korektno egzistirao u prethodnom razdoblju, kojima je cilj procjeniteljima umanjiti cijene, a da su sve ulazne cijene (gorivo , rad ...) kao i troškovi života povećani u protekle dvije godine.

Promjene u Dokumentaciji u odnosu na prethodni postupak učinjene su s ciljem otklanjanja nekih nelogičnosti u prethodnim okvirnom sporazumu, a naručitelju nije cilj procjeniteljima umanjiti cijenu izrade procjembenih elaborata, jer je i tako na svakom ponuditelju da samostalno izradi analizu cijene svake stavke troškovnika uzimajući u obzir sve svoje troškove, te da prema tome dostavi cjelokupnu ponudu za predmetnu uslugu.

STRUČNO POVJERENSTVO ZA PROVOĐENJE POSTUPKA