



Број: 1-02-4042-19/15-15

Датум: 27.07.2015.

Београд

ПРЕДМЕТ: Објашњење у вези јавне набавке добара – Закуп пословног простора у Београду, за период од три године, број 1-02-4042-19/15;

Сходно одредбама члана 63. Закона о јавним набавкама („Службени гласник РС“ број 124/12 и 14/15), достављамо вам објашњење у вези са следећим постављеним питањем:

1) **Објекат**

Пословни простор који је предмет закупа мора да буде физички издвојен у односу на остале просторе/објекте у близини (било да је објекат потпуно засебан и независан, било да је у склопу већег објекта али да има засебан улаз и да је физички преграђен од остатка објекта) и да има улаз који би се искључиво користио за потребе Наручиоца.

У нашем примеру желели би вам, заједно са власником последњег спрата, издати целу зграду, изузев око 470 м² на претпоследњем спрату (3. односно 4. спрату, зависно са које стране се посматра), где смо уредили просторе за компанију из Горење групе и њихове партнере. Код тога додајемо, да се ради о целини која би била сасвим одвојена од ваших простора. Једино што би заједно користили је степениште и лифт. При томе можемо да уредимо просторе на начин, да се улази у ваше делове отварају са електронским картицама. То знаћи, да би располагали са физички одвојеним просторима.

Ако је потребно, можемо уредити и посебан улаз. Ваш улаз би био са улице Цара Душана, где ће бити већина паркинг места/паркиралиште, а за Горење Студио са стране Страхинића Бана.

Занима нас, да ли такво уређење одговара условима из конкурса?

– Захтев РАТЕЛ-а као наручиоца је да има потпуну физичку издвојеност коришћења простора у коме се налази у односу на друге кориснике неке непокретности. Конкретније речено, могуће је да осим РАТЕЛ-а као закупца – корисника пословног простора, у појединој згради постоје и други корисници, али само уз услов потпуне физичке одвојености РАТЕЛ-а од тих корисника, што подразумева да РАТЕЛ мора да има засебан улаз и приступне ходнике које користи искључиво РАТЕЛ. Није допуштена могућност да улаз и ходнике који служе за приступ РАТЕЛ-овим просторијама користе и остали корисници зграде.

2) **Доказ о праву власништва и доказ о легалности објекта**

Објекат који је предмет закупа мора бити легалан, у смислу градње, укњижбе и поседовања свих дозвола које су потребне за укњижбу и које позитивни прописи предвиђају. Као доказ понуђач доставља копије грађевинске и употребне дозволе или Решења о легализацији.

Објекат је легалан, у власништву СТ БАНА Некретнине д.о.о., зато сматрамо да је довољан доказ Власнички лист, тј. извод из Катастра непокретности. Да ли је наше тумачење тачно? Обзиром да објекат морамо преуредити, остале документе није могуће приложити у фази конкурса. Да ли је то „deal breaker“ или је потребно да се употребне дозволе и слична документа доставе касније, предаје објекта? Сматрамо да је логичније да се те дозволе доставе након реновирања, а пре уласка у посед.

– Ако је објекат легалан, као што тврдите, онда је потребно да доставите доказе које смо тражили а то су: Поседовни лист (Лист непокретности) из надлежног катастра непокретности, који мора бити издат након објављивања Позива за подношење понуда, копије грађевинске и употребне дозволе или Решење о легализацији. Само у случају да је објекат грађен пре прописа о изградњи, потребно је да доставите: Правоснажно решење о одобрењу за градњу, о употреби објекта или решење којим се дозвољава изградња и употреба објекта у поступку легализације или уверење општине да је објекат изграђен у времену када није тражено одобрење за градњу у неовереној копији. За све накнадне радове на објекту, који се врше ради привођења намени простора који је предмет закупа, дозволе можете доставити и касније а најкасније до потисивања Записника о стању објекта и основних средстава који ће садржати опис стања у коме се предметна непокретност налази, као и попис свих основних средстава које остају Закупцу на коришћење са знацима о њиховом стању и исправности.

3) Паркинг простор

Закуподавац мора да обезбеди паркинг за најмање 20 службених возила. Пословни простор који је предмет закупа мора имати гаражу за најмање 5 службених возила а за најмање 4 службена возила се мора обезбедити паркинг на отвореном паркиралишту у дворишту пословне зграде или на паркиралишту при пословној згради. За остала возила се мора предвидети или место у гаражи или на отвореном паркиралишту у дворишту пословне зграде или на паркиралишту при пословној згради, у зависности од могућности.

Димензије паркинг места морају бити у складу са стандардима за паркирање, односно приближних димензија код управног паркирања 4,80x2,30 м, са ширином пролаза 5,40 м, а код подужног паркирања 5,50x2,00 м, са ширином пролаза 3,50 м. Гаража мора бити изведена према стандардима за паркирање и условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова. Светла висина гараже не сме бити мања од 2,20 м, највећи нагиб приступне рампе 12%, ако је отворена, односно 15%, ако је наткривена. Ширине приступних рампи морају омогућавати нормалан улаз-излаз возила у гаражу.

Обзиром на то, да је објекат као околина споменика културе, који је заштићен са стране Завид за заштиту споменика), градња гараже у кратком периоду, те добијање потребних дозвола је веома захтеван пројекат; исто и са пожарног и трошковног аспекта. Занима нас, да ли је довољно, да уредимо гараже у објекту на дворишту, при чему би био објекат затвореног типа.

– Пословни простор који је предмет закупа мора имати гаражу за најмање 5 службених возила. За нас као Наручиоца није од посебне важности да ли ће гаажни простор бити у самом објекту или као у вашем случају у дворишту уз објекат. Међутим, оно што је

услов јесте да гаража мора бити изведена према стандардима за паркирање и условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

Димензије паркинг места су оквирне.

4) НАПОМЕНЕ

Ако понуђач није могао да прибави тражена документа у року за подношење понуде, због тога што она до тренутка подношења понуде нису могла бити издата *по прописима државе* у којој понуђач има седиште и уколико уз понуду приложи одговарајући доказ за то, наручилац ће дозволити понуђачу да накнадно достави тражена документа у примереном року.

Да ли то важи и у случају да документе не можемо прибавити у Србији: нпр. Дозвола за употребу објекта могла би бити добијена накнадно. До када се мора предложити? Рачунамо, до усељења. Као доказ предложимо уложен захтев за грађевинску дозволу или слично?

– Део који сте навели се односи на став 8. члана 79 Закона о јавним набавкама.

Иначе, понављамо као и код одговора на питање под ред. бр. 2, за све накнадне радове на објекту, који се врше ради привођења намени простора који је предмет закупа, дозволе можете доставити и касније а најкасније до потписивања Записника о стању објекта и основних средстава који ће садржати опис стања у коме се предметна непокретност налази, као и попис свих основних средстава које остају Закупцу на коришћење са знацима о њиховом стању и исправности.

5) НАЧИН ПЛАЋАЊА

Остали зависни трошкови (трошкови опремања простора адекватним намештајем, трошкови пресељења и привођења намени простора, административни и други зависни трошкови), ће бити плаћени у року од 10 дана од дана потписивања Записника о стању објекта и основних средстава који ће садржати опис стања у коме се предметна непокретност налази, као и попис свих основних средстава које остају Закупцу на коришћење са знацима о њиховом стању и исправности.

Напомена: Остали зависни трошкови су део закупнине (трошкови опремања простора адекватним намештајем, трошкови пресељења и привођења намени простора, административни и други зависни трошкови). Понуђач не мора да захтева да се Остали зависни трошкови плате у оквиру прве закупнине. У том случају укупна цена закупа (која у себи садржи и ове трошкове) ће се плаћати у једнаким месечним ратама. Међутим, уколико понуђач захтева да се остали зависни трошков плате са првом закупнином, онда је у обавези да, након плаћања прве закупнине и осталих зависних трошкова, остатак закупнине умањи за део који ће му бити плаћен те ће тако умањен део бити укупна закупнина која ће се до краја уговора плаћати у једнаким месечним ратама. Цену осталих зависних трошкова понуђачи уписују у Обрасцу структуре цена

То разумијемо тако, да можемо добити плаћање трошкове намјештаја и друге трошкове у 10 дана од дана потписивања Записника. Да ли је могуће под зависне трошкове

убрајати и трошкове инвестиције у реновацију објекта? То знаћи, да можемо поставити као услов хитно плаћање трошкова реновације те на тој основи умањимо будућу закупнину.

– Да, под осталим трошковима се подразумевају трошкови опремања простора адекватним намештајем, трошкови пресељења и **привођења намени простора**, административни и други зависни трошкови. Привођење намени простора јесте адаптација простора према захтевима Наручиоца.

6) РОК ЗА ПРИСТУПАЊЕ ЗАКЉУЧЕЊУ УГОВОРА

Уговор о јавној набавци ће бити закључен у року од осам дана од дана протеча рока за подношење захтева за заштиту права.

У случају да је пристигла само једна понуда, наручилац задржава право да закључи уговор о јавној набавци и пре истека рока од 8 дана од дана истека рока за подношење захтева за заштиту права.

Наручилац ће упутити писмени позив понуђачу чија понуда је изабрана као најповољнија да приступи потписивању уговора.

Да ли може до дође до изваредног правног средства, које ће промијенити одлуку наручиоца односно суспендира потписан уговор?

– Законом о јавним набавкама, у члану 113. став 1, прописано је да Наручилац закључује уговор о јавној набавци са понуђачем којем је додељен уговор у року од осам дана од дана протеча рока за подношење захтева за заштиту права. Дакле, након истека рока за подношење захтева за заштиту права Закон о јавним набавкама не позаје друга ванредна правна средства.

Републичка комисија за заштиту права у поступцима јавних набавки, сагласно члану 139. Закона о јавним набавкама може да поништи уговоре, али само у ситуацији да су ти уговори закључени противно Закону.

Сагласно члану 63. Закона о јавним набавкама, Наручилац је дужан да заинтересованом лицу у року од три дана од дана пријема захтева, пошаље одговор у писаном облику и да истовремено ту информацију објави на Порталу јавних набавки и на својој интернет страници.

С поштовањем,

 **ДИРЕКТОР**

др Милан Јанковић