



Број: 1-02-4042-19/15-40
Датум: 21.08.2015.
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) Са обзиром да попуњавамо конкурсну документацију уочили смо нелогичност око ваших одговора (појашњења) у вези са калкулацијом за паркинг/гаражни простор.

У прилогу се налазе обележена 2 ваша одговора која су у супротности.

Молим вас за тумачење наведеног.

1.1) У питању су појашњења конкурсне документације од 24.07.2015. године и 11.08.2015. године а у вези са начином попуњавања Обрасца структуре цена.

Разматрајући ваше питање, Комисија закључује да се одговори на питања од 24.07.2015. године и 11.08.2015. године разликују те ради разјашњења око начина попуњавања Обрасца структуре цена и ради правилног попуњавања понуде, одговара на следећи начин:

Образац структуре цена:

Све цене у обрасцу структуре цена се уносе према јединичним мерама које су у самом Обрасцу дате.

1. Цена по квадратном метру бруто простора.

Цена по квадратном метру бруто простора се исказује заједно са свим осталим трошковима из тачке 5. (трошкови опремања простора адекватним намештајем, трошкови пресељења и привођења намени простора, административни и други зависни трошкови) а без сервисних услуга и паркинг места. Да би понуђачи могли да понуде пословни простор у закуп, он претходно мора бити опремљен намештајем који ће користити запослени, он мора бити приведен намени сагласно условима из конкурсне документације (нпр. адаптација унутрашњег простора) и морају се преселити постојеће ствари наручиоца. Из наведеног се закључује да понуђачи могу имати реалне трошкове пре уселења наручиоца у објекат.

Ови трошкови морају бити саставни део цене по квадратном метру бруто простора али се у тачки 5. могу (и не морају) исказати.

Дакле, цена по квадратном метру бруто простора се исказује без цене сервисних услуга и без цене паркинг простора, јер су ове цене у Обрасцу структуре цене посебно тражене.

2. Сервисна цена по квадратном метру бруто простора.

Ова цена мора да обухвати цене услуга чишћења и обезбеђења по квадратном метру бруто простора. Нпр. цена услуге чишћења је 1,2 ЕУР а цена услуге обезбеђења је 1,2 ЕУР, дакле цена сервисних цена по квадратном метру бруто простора износи $1,2 + 1,2 = 2,4$ ЕУР.

3. Цена по гаражном паркингу месту. Овде је потребно исказати цену по једном гаражном паркингу месту, нпр. 100 ЕУР једно гаражно паркингу место. Разлог због чега је тражено да је цене исказују по паркингу месту а не по квадратним метрима паркингу простора је тај што би се велике гараже (са великим међупростором потребним за улазак, излазак и маневар) наплаћивале далеко више од обележених паркингу места.

4. Цена по вангаражном паркингу месту. Важи све што је појашњено под тачком 3.

5. Остали трошкови који улазе у цену (трошкови опремања простора адекватним намештајем, трошкови пресељења и привођења намени простора, административни и други зависни трошкови). Под тачком 1. је већим делом појашњено шта представља цена осталих трошкова. Под овом тачком се ти трошкови исказују у реалном износу (који је понуђач има). Наручилац задржава право да тражи и додатно појашњење понуде у овом делу, ако посумња да су трошкови приказани нереално или нејасно.

На основу овако исказане цене осталих трошкова, понуђачи имају право да траже да им се (сагласно Одељку V конкурсне документације, тачка 9 – начин плаћања) плати 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.

Још једном напомињемо, остали зависни трошкови су део закупнине под тачком 1. Обрасца структуре цена (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. Уколико тражи, укупна цена закупа, која се добија тако што се цена из тачке 6. Обрасца структуре цене помножи са бројем месеци (36), ће се умањити 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.

Нпр. цена закупа на месечном нивоу (тачка 6) износи 30.000 ЕУР. Укупна цена за период трајања уговора износи $36 * 30.000 \text{ ЕУР} = 1.080.000 \text{ ЕУР}$. Уколико понуђачи траже да им се ови остали (иницијални) трошкови плате у року од 10 дана од дана потписивања Записника о стању објекта и основних средстава, од укупног износа од 1.080.000 ЕУР се одузима део који је плаћен за остале трошкове (нпр. 100.000 ЕУР) - $1.080.000 \text{ ЕУР} - 100.000 \text{ ЕУР} = 980.000 \text{ ЕУР}$. Остатак од цене се дели са бројем месеци и на тај начин се добија износ месечне закупнине након плаћања осталих трошкова: $980.000 \text{ ЕУР} / 36 = 27.222 \text{ ЕУР}$.

6. Укупна цена закупа бруто простора на месечном нивоу ће бити цена закупа на месечном нивоу коју ће наручилац (закупац) плаћати понуђачу (закуподавцу) и која мора бити фиксна до краја реализације уговора. Ова цена у себи мора да садржи и све остале цене као што су сервисне цене за бруто простор на месечном нивоу и цене паркингу места (гаражних и/или вангаражних) на месечном нивоу.

Пример обрачуна:

1. Цена по квадратном метру бруто простора = 13 ЕУР;
2. Сервисна цена по квадратном метру бруто простора = 2,4 ЕУР.
3. Цена по гаражном паркинг месту = 100 ЕУР;
4. Цена по вангаражном паркинг месту = 50 ЕУР;

5. Остали трошкови који улазе у цену (трошкови опремања простора адекватним намештајем, трошкови пресељења и привођења намени простора, административни и други зависни трошкови) = 100.000 ЕУР;

6. Укупна цена закупа бруто простора на месечном нивоу ће бити цена закупа на месечном нивоу коју ће наручилац (закупац) плаћати понуђачу (закуподавцу):

Као пример узимамо да објекат има 2000м² бруто простора без паркинг места а да са паркинг местима има 2300м² (нпр. 10 гаражних и 10 вангаражних).

- 13 * 2000м² (без паркинг места) = 26.000 ЕУР. (напомена: у ових 13 ЕУР су урачунати и остали трошкови из тачке 5).

- 2,4 (сервисне услуге) * 2300м² (укупан бруто простор са паркинг местима) = 5.520 ЕУР.

- 10 гаражних паркинг места * 100 ЕУР = 1000 ЕУР.

- 10 вангаражних паркинг места * 50 ЕУР = 500 ЕУР.

Цена на месечном нивоу износи: 26.000 ЕУР + 5.520 ЕУР + 1000 ЕУР + 500 ЕУР = 33.020 ЕУР.

Имајући у виду да је у питању појашњење које је од важности за правилно састављање понуде, иако формално нема измена конкурсне документације, наручилац ће продужити рок за подношење понуда о чему ће бити однето и објављено Обавештење о продужењу рока за подношење понуда.

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