Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Assessorato assetto territoriale ed edilizia

Pula, Riva 8

Tel: 052/351-409, Fax: 052/351-417

Pula-Pola, 20. svibnja 2024. g.

**Predmet: Specifikacija predmeta nabave za uslugu – nalaz vještaka radi utvrđivanja**

 **troškova ulaganja na zgradi ,,Kinderaja'' u sklopu SB Rovinj**

 **Ev. br. nabave 63.1- 24 - JN**

**I. Opći podaci:**

Istarska županija sa sjedištem u Puli, Fanatička 29, 52 100 Pula, OIB: 90017522601, zastupana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju, Pula, Riva 8, 52100 Pula, kao vlasnik katastarske čestice 3049/Z k.o. Rovinj, u naravi zgrade naziva „Dječje jaslice“ u površini od 414 m2, neto korisne površine 643,50 m2 , koja se nalazi na području Specijalne bolnice za ortopediju i rehabilitaciju „Martin Horvat“ Rovinju u ulici Luigi Monti 2 ima interes za izradu procjembenog elaborata ulaganja u navedenu nekretninu u postupku njene rekonstrukcije i uređenja za potrebe poslovnog prostora namijenjenog djelatnosti psihosocijalne rehabilitacije djece i mladih stradalnik od mina temeljem Ugovora o davanju u zakup poslovnog prostora zaključenog 18.01.2005. godine između Istarske županije u svojstvu zakupodavca i Udruge „DUGA“ sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 78 u svojstvu zakupoprimca, na vrijeme zakupa od 20 godina.

Mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu od **35,00 kn/m2** odnosno 4,65 **EUR/m2** poslovnog prostora.

Zakupodavac je temeljem citiranog ugovara preuzeo obavezu da će snositi:

* troškove pribavljanje dokumentacije pogrebene za rekonstrukciju zgrade i uređenje prostora (lokacijska i građevinska dozvola, natječaj za odabir izvođača radova),
* poreze i druga davanja s osnova ugovora o zakupu,
* režijske troškove s osnova korištenja zakupljenog prostora,
* troškove korištenja infrastrukture Bolnice (energija, voda i sl.) za potrebe izvođenja građevinskih radova na rekonstrukciji zgrade i uređenju prostora,
* i sve druge eventualne troškove u svezi zakupa i rekonstrukcije zgrade,

te izvršiti:

* ulaganja sredstava za rekonstrukciju zgrade i uređenje prostora u minimalnom iznosu od 4.500.000,00 kn odnosno 597.252,64 EUR,
* pribaviti lokacijsku i građevinsku dozvolu te završiti građevinske radove na rekonstrukciji i uređenu prostora u roku od 18 mjeseci od dana sklapanja ugovora,
* sklopiti pisani sporazum s Bolnicom o načinu korištenja infrastrukture Bolnice za potrebe izvođenja građevinskih radova i potvrde korištenja uređenog prostora,
* sklopiti pisani sporazum s Bolnicom o korištenju bolničkih usluga (medicinska skrb, usluge bolničkog restorana, pranja rublja i sl.) u svrhu obavljanja djelatnosti u zakupljenom prostoru,
* koristiti prostor isključivo za namijenjenu djelatnost,
* osigurati posebne termine za djecu i stradalnike s prebivalištem na području Istarske županije.

Zakupodavac i zakupoprimac ugovorili su da će se zakupnina „prebiti“ iznosom ulaganja zakupoprimca posebnim sporazumom zakupodavca i zakupoprimca po okončanju radova.

Ugovorom o zakupu nadalje uglavljeno je da će se u slučaju otkaza ili sporazumnog raskida ugovara o zakupu, povrat neamortiziranih sredstava zakupoprimca uloženih u rekonstrukciju zgrade i uređenje poslovnog prostora urediti sporazumno, u protivnom putem Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Rovinju.

**II. Zadatak vještva**

Zadatak izrade vještva je da se u svojstvu sudskog vještaka sukladno :

* Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
* Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
* Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
* pravilima struke ,

nakon obilaska nekretnine (zgrade i poslovnog prostora) uz prisustvo zz zakupodavca i zz zakupoprimca izvrši/izradi/naznači:

* procjena vrijednosti izvršenih radova na rekonstrukciji zgrade i uređenju poslovnog prostora prema dostupnoj dokumentaciji zakupoprimca prema cijenama u vrijeme izvođenja,
* obračun i iskažu iznosi amortiziranih i neamortiziranih uloženih sredstava i radova zakupoprimca na rekonstrukciji zgrade i uređenju poslovnog prostora,
* vremenski period eventualnog kašnjenja na uređenju prostora u odnosnu na ugovoreni rok završetaka svih radova od dana zaključenja ugovora o zakupu,
* dokaznica mjera obračunatih radova,
* fotodokumentacija karakterističnih detalja i radova,
* vještvu priloži drugu vjerodostojnu dokumentacija koju vještak eventualno pribavi od stanaka za što ima suglasnost Naručitelja.

**III. Rok izvršenja i dinamika pružanja usluge**

Rok izvršenja usluge je 60 dana od dana sklapanja ugovora o nabavi usluge u kojem roku je ponuditelj dužan naručitelju predati elaborat utvrđivanja troškova ulaganja na zgradi ,,Kinderaja'' u sklopu SB Rovinj. U preostalom dijelu planiranog trajanja ugovora (30 dana) potrebno je naručitelju izvršiti prezentaciju izrađenog elaborata – nalaza vještaka radi utvrđivanja troškova ulaganja na zgradi ,,Kinderaja'' u sklopu SB Rovinj, potrebna eventualna pojašnjenja, dopune ili ispravke te predaju nalaza u traženom obliku i broju primjeraka kao i ispostavu računa za izvršenu uslugu radi plaćanja istog unutar planiranog roka trajanja ugovora.

Izvještavanje svakih 15 dana o dinamici provođenja radnji (analize zgrade, projektne dokumentacije, privremenih situacija, okončane situacije, građevinskih dnevnika / knjiga, primopredajnog zapisnika i sve ostale dokumentacije relevantne za predmetni postupak) putem izvještaja o provedenim analizama na mail pug@istra-istri.hr

Planirati prezentiranje vještačkog nalaza.

Isporučitelj usluge je obvezan biti na raspolaganju naručitelju usluge radi čim jasnijeg tumačenja svih činjeničnih i utvrđenih stanja iz vještačkog nalaza.

Isporučitelj usluge je obvezan nakon prezentiranja vještačkog nalaza u roku od daljnja dva dana isti dostaviti u digitalnom obliku na mail pug@istra-istria.hr te u tri uvezena primjerka (isporuka na adresu Riva 8, Pula, n/r Vesne Pavletić. Kontakt podaci: vesna.pavletic@istra-istria.hr tel. 052/351-412), kako bi Istarska županija jedan primjerak vještačkog nalaza mogla dostaviti Centru M.A.R.E., drugi SB Rovinj te jedan primjerak zadržati za vlastite potrebe.