

ZA ZAJNTERESOVANA LICA

Predmet: Odgovor na Zahtjev za pojašnjenje – broj postupka 92465

Dana 15.07.2025.god. od strane zainteresovanog lica dobili smo zahtjev za pojašnjenje u postupku 92465 sledeće sadržine: "Poštovani, u skladu sa odredbama relevantnog Pravilnika o načinu sprovođenja jednostavnih nabavki, dostavljamo vam zahtjev za pojašnjenje/izmjenu tenderske dokumentacije broj 92465 od 09.07.2025. godine „Usluga procjene vrijednosti nepokretnosti“ po sledećim osnovama: Pojašnjenjem vaše tenderske dokumentacije od 11.07.2025. godine ste izmijenili inicijalne uslove kojima je bilo navedeno da Ponuđač mora imati minimum jednog ovlašćenog procjenjivača sa ovlašćenom licencom za obavljanje procjene vrijednosti, što je bilo ispravno i u skladu sa relevantnim propisima i praksom. Zatim ste Pojašnjenjem i izmjenama tenderske dokumentacije naveli drugačiji uslov da Ponuđač mora imati minimum jednog ovlašćenog procjenjivača sa ovlašćenom licencom za obavljanje procjene vrijednosti nepokretnosti, što nije u skladu sa relevantnim Zakonom o računovodstvu koji reguliše pitanje procjene i praksom po kojoj se vrši procjena. Naime, članom 27. i 28. Zakona o računovodstvu kojim su regulisana pitanja procjene imovine u Crnoj Gori (Službeni list CG145/21 I152/22) je propisano izdavanje Licenci procjenjivačima (izdavalac član IVSC ili Tegova). Navedene odredbe Zakona o računovodstvu poznaju samo pojam "Licence procjenjivaca" a ne licencu Procjenjivača za nekretnine kako ste vi naveli. Takođe, Međunarodni standardi procjene, Tegova i druge organizacije poznaju samo Licence za procjenjivače (ne navodi se za mašine, opremu, nekretnine, kapital, itd.). Molimo vas da u skladu sa relevantnim propisima ispravite navedeno u vašoj tenderskoj dokumentaciji i da navedete samo pojam „Licenca/sertifikat ovlašćenog procjenjivača“. U Crnoj Gori Ministarstvo finansija još uvijek nije izvršilo licenciranje procjenjivača u skladu sa Zakonom o računovodstvu ali mnoga Udruženja za procjenu u Crnoj Gori, shodno prethodno navedenim smjernicama, izdaju licence/sertifikate gdje se samo navodi Ovlašćeni procjenjivač ili Procjenjivač (Udruženje nezavisnih pocjenjivača Crne Gore i dr.). Slični tenderi za vršenje procjena po ovom osnovu su prethodno bili raspisivani od drugih Naručioca (npr. Opština Herceg Novi-tender broj 87341 i drugi) koji su vršili ispravke ovih grešaka gdje su zahtijevali nepostojeće licence procjenjivača isključivo za nekretnine i koji su ispravili ove greške i na kraju zahtijevali samo jedine validne Licence za obavljanje procjene bez razdvajanja na mašine, zemljište, nepokretnosti, kapital, biološka sredstva i drugo. Takođe, u skladu sa odredbama relevantnog Pravilnika o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine ("Službeni list Crne Gore", br. 126/22 od 18.11.2022) u tenderu je obavezno potrebno odrediti svrhu za koju se vrši procjena, od koje zavisi metodologija procjene, što vi niste naveli u ovo tenderu. Srdačan pozdrav, „Centar za finansijske procjene i konsalting“ DOO, Podgorica?"

Na navedeni zahtjev za pojašnjenje shodno članu 4 Pravilnika o načinu sprovođenja jednostavnih nabavki ("Službeni list CG", br.16/23, 20/23, 36/23, 114/23, 49/24, 114/24) dajemo sledeći odgovor:

U Izmjeni zahtjeva za dostavljanje ponuda (za postupak broj 92465) od 11.07.2025.god. i Odgovoru na zahtjev za pojašnjenje -broj postupka broj 09-6665/1 od 11.07.2025.god. navedeno je da je neophodno da ovlašćeni procjenjivač posjeduje licencu isključivo iz oblasti procjene nepokretnosti što nije u skladu sa relevantnim Zakonom o računovodstvu koji reguliše pitanje procjene i praksom po kojoj se vrši procjena. Naime, članom 27. i 28. Zakona o računovodstvu kojim su regulisana pitanja procjene imovine u Crnoj Gori (Službeni list CG145/21 I152/22) je propisano izdavanje Licenci procjenjivačima (izdavalac član IVSC ili Tegova). Navedene odredbe Zakona o računovodstvu poznaju samo pojam "Licence procjenjivaca" a ne licencu Procjenjivača za nekretnine kako smo naveli u Izmjeni zahtjeva za dostavljanje ponuda za postupak broj 92465 i Odgovoru na zahtjev za pojašnjenje broj 09-6665/1 od 11.07.2025.god.. Takođe, Međunarodni standardi procjene, Tegova i druge organizacije poznaju samo Licence za procjenjivače (ne navodi se za mašine, opremu, nekretnine, kapital, itd.). Shodno svemu navedenom obavještavamo vas da je neophodno da ovlašćeni procjenjivač posjeduje licencu/sertifikat ovlašćenog procjenjivača i da ćemo u skladu sa tim izvršiti izmjenu zahtjeva za dostavljanje ponuda.

Vrši se izmjena zahtjeva za dostavljanje ponuda na način što u "USLOVI ZA UČEŠĆE U POSTUPKU I ZAHTJEVI U POGLEDU NAČINA IZVRŠAVANJA PREDMETA NABAVKE" umjesto "Ponuđač je dužan da posjeduje: minimum stručnih i kadrovskih kapaciteta koji su potrebni za izvršenje ugovora. Minimum stručnih i kadrovskih kapaciteta koji su potrebni za izvršenje ugovora: - Minimum 1 stručno lice/ovlašćeni procjenjivač sa važećom licencom iz oblasti procjene nepokretnosti. Navedeno se dokazuje: dokazom o angažovanju radne snage sa odgovarajućim sertifikatom, i to: - dokaz o angažovanju radne snage (prijava na osiguranje zaposlenog, ugovor o radu, sporazum o preuzimanju zaposlenog, ugovor o korišćenju sposobnosti drugog subjekta ili drugi akt u skladu sa zakonom), kao i dokazom o stručnoj osposobljenosti (sertifikat, uvjerenje ili drugi akt nadležnog organa ili organizacije), i to: - licenca iz oblasti procjene nepokretnosti izdate od strane nadležnog Ministarstva ili organizacije /pravnog lica koje je Član Savjeta za međunarodne standarde procjene vrijednosti (IVSC) ili Evropskog udruženja procjenjivača TEGOVA" treba da stoji "Ponuđač je dužan da posjeduje: minimum stručnih i kadrovskih kapaciteta koji su potrebni za izvršenje ugovora. Minimum stručnih i kadrovskih kapaciteta koji su potrebni za izvršenje ugovora: - Minimum 1 stručno lice/ovlašćeni procjenjivač sa važećom licencom za obavljanje procjene vrijednosti . Navedeno se dokazuje: dokazom o angažovanju radne snage sa odgovarajućim sertifikatom, i to: - dokaz o angažovanju radne snage (prijava na osiguranje zaposlenog, ugovor o radu, sporazum o preuzimanju zaposlenog, ugovor o korišćenju sposobnosti drugog subjekta ili drugi akt u skladu sa zakonom), kao i dokazom o stručnoj osposobljenosti (sertifikat, uvjerenje ili drugi akt nadležnog organa ili organizacije), i to: - licenca za obavljanje procjene vrijednosti izdate od strane nadležnog Ministarstva ili organizacije /pravnog lica koje je Član Savjeta za međunarodne standarde procjene vrijednosti (IVSC) ili Evropskog udruženja procjenjivača TEGOVA. "

Takođe, u skladu sa odredbama relevantnog Pravilnika o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine ("Službeni list Crne Gore", br. 126/22 od 18.11.2022.) navodite da je potrebno odrediti svrhu za koju se vrši procjena, od koje zavisi metodologija procjene. S tim u vezi, obavještavamo vas da procjena imovine Fonda nije vršena od 2005.god. a da u članu 67 Zakona o državnoj imovini, stoji da su javne ustanove, koje upravljaju državnom imovinom u obavezi da izvrše procjenu imovine u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona pa se iz tog razloga i vrši procjena.

Službenik za javne nabavke
Gordana Gagović

