

Назив техничког задатка за набавку услуге:	<i>Процена вредности Хотела Бечићи, Бечићи , Црна Гора</i>
Наручилац услуге (Блок/Функција):	<i>Нафтна Индустрија Србије, НИС а.д. Нови Сад</i> <i>Функција за стратегију и инвестиције</i>

САДРЖАЈ

1. КЛАСИФИКАЦИЈА ТЕХНИЧКОГ ЗАДАТКА	2
2. ПРЕДМЕТ ТЕХНИЧКОГ ЗАДАТКА И ЛОКАЦИЈА (<i>обавезно</i>)	2
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	3
4. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	4
5. ОБИМ УСЛУГЕ И ТЕХНИЧКИ ОПИС	4
6. РОК И ДИНАМИКА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРЕДМЕТНЕ УСЛУГЕ	5
7. ИЗВЕШТАВАЊЕ	5
8. ПРИЈЕМ ИЗВРШЕНЕ УСЛУГЕ	5
9. ГАРАНТНИ РОК.....	5
10. ТЕХНИЧКИ КВАЛИФИКАЦИОНИ КРИТЕРИЈУМИ	5
11. ЦЕНА - ПРЕДМЕР МАТЕРИЈАЛА И РАДОВА	7
12. HSE (<i>обавезно</i>)	7
13. САГЛАСНОСТ НА ТЕХНИЧКИ ЗАДАТАК	9
14. ДОДАТНЕ НАПОМЕНЕ.....	9
15. УСАГЛАШИВАЧИ - DiNIS (<i>обавезно</i>).....	10

1. КЛАСИФИКАЦИЈА ТЕХНИЧКОГ ЗАДАТКА

Техничким задатком је предвиђена набавка услуге са ИТ компонентом	Не
---	----

1.5 Технички задатак за реализацију осталих услуга	
Наручилац услуге поседује одређену техничку документацију:	Не
Уговарање предметне услуге која је дефинисана у Техничком задатку извршиће се по принципу:	– Према тачно дефинисаном обиму, јединичним ценама, по јединици мере и плаћање по стварно изведеним количинама.

2. ПРЕДМЕТ ТЕХНИЧКОГ ЗАДАТКА И ЛОКАЦИЈА (обавезно)

Технички задатак (у даљем тексту „ТЗ“) за набавку консултантских услуга за процену вредности Хотела Бечићи, Црна Гора, садржи кратке информације о обиму посла и процеса селекције, као помоћ понуђачима у формулисању њихове понуде (у даљем тексту „Понуда“).

Позива се професионална проценитељска / консултантска кућа (у даљем тексту „Понуђач“) да достави своју понуду за:

- Израду процене хотелског комплекса „Бечићи“ са припадајућим земљиштем који се налази на к.п. 434/1 и к.п. 434/2 КО Бечићи, Република Црна Гора (у даљем тексту: „Непокретност“), за потребе спровођења годишњег теста на обезвређење имовине у складу са захтевима Међународног рачуноводственог стандарда IAS 36 – Умањење вредности имовине.

Циљ израде процене вредности је утврђивање вредности Непокретности која ће бити коришћена као један од кључних улаза за потребе утврђивања надокнадивог износа релевантне имовине, односно јединице која генерише готовину (CGU), у оквиру годишњег теста на обезвређење у складу са IAS 36.

Процена треба да обезбеди независну и стручну основу за утврђивање фер вредности Непокретности, узимајући у обзир тржишне услове, расположиве могућности коришћења, као и релевантне претпоставке о будућем коришћењу и/или располагању Непокретношћу.

Наручилац предметне услуге процене је НИС ад Нови Сад (у даљем тексту „НИС“ или „Клијент“).

Обим посла је детаљно описан у одељку 5.

Овај документ нема за циљ да садржи све информације које могу бити потребне од стране Понуђача. Понуђач треба да спроведе сопствену независну процену и анализе и треба да провери поузданост, тачност и потпуност информација и добије независне савете од релевантних извора према потреби пре подношења своје понуде.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Понуђач пре давања понуде мора да обиђе локацију где се реализује предметна услуга и да уз тендерску документацију достави потврду о извршеном обиласку локације, потписану од стране одговорног лица Наручиоца:	Не
--	----

Предметна непокретност има одличну видљивост и налази се на одличној локацији, у централном делу Бечићке плаже, општина Будва. Земљиште хотела представља једну од ретких преосталих локација на самој плажи у Бечићима, које није окупирано луксузним хотелима (тј. 4 * или 5 *).

Предметна непокретност се налази на катастарским парцелама бр. 434/1 и 434/2 КО Бечићи, уписана у лист непокретности бр. 21 и бр. 590 КО Бечићи, општина Будва.

Локација:

Насеље Бечићи, општина Будва - уз саму плажу Бечићи, једну од најлепших плажа у Црној Гори, као и уз сам магистрални пут Котор – Бар. Веома атрактиван положај - у непосредној близини Будве, најпосећеније дестинације у Црној Гори и 24 км од интернационалног аеродрома Тиват.

Непокретност:

Предметни хотелски комплекс изграђен је на кат.парцели 434/1 при чему се у оквиру комплекса налази још једна, мања катастарска парцела бр. 434/2. Збирна површина земљишта у оквиру комплекса износи 33.694 м².

Хотел површине 6.537м² - Изграђен 1963. године и комплетно реновиран 1989. год. Хотел (објект бр.1 на КП 434/1) је архитектонски обликован као вишеспратни пословно-угоститељски објект, спратности приземље + 3 етажe + таван. Поред хотела, на предметној катастарској парцели изграђена су још три помоћна објекта, приземне спратности (објекти бр. 2, 3 и 4 на КП 434/1). Остали објекти: 68м² – три помоћна објекта (агрегат, гасна станица и трафо)

Категоризација хотела је 2*; смештајни капацитети у оквиру хотела сачињени су од 97 соба и 5 апартмана. Уз пренамењен тавански и канцеларијски простор, хотел укупно располаже са 117 хотелских соба.

Хотел ради само током летње сезоне.

У плану је или продаја Непокретности или рушење постојећег и грађење потпуно новог хотелског комплекса

Имовинско правни статус:

“НИС ПЕТРОЛ” а.д. Београд, НИС Петрол а.д.Београд (100% компанија у власништву НИС а.д. Нови Сад) је уписан као 100% носилац права својине.

4. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Понуђач треба да обавља услуге које су предмет овог Техничког задатка у складу са релевантним законима, подзаконским актима и другим прописима Републике Србије и у складу са релевантним стандардима и техничким нормама, који су применљиви на ову врсту услуга и развијају најрационалнија и најфункционалнија решења у складу са правилима струке и њеном најбољом праксом.

У оквиру реализације Техничког задатка постоји могућност да ће бити неопходан приступ, односно размена поверљивих података, те је стога неопходно поштовати одредбе Уговора о поверљивости, које регулишу област заштите поверљивости података

5. ОБИМ УСЛУГЕ И ТЕХНИЧКИ ОПИС

Предмет набавке је израда процене фер вредности Непокретности за потребе спровођења годишњег теста на обезвређење имовине у складу са IAS 36 – Умањење вредности имовине.

Приликом израде процене Консултант треба да:

- утврди фер вредност Непокретности на релевантан датум процене, у складу са захтевима IFRS 13 – Мерење фер вредности;
- фер вредност утврди из перспективе тржишних учесника и специфичних намера или планова Клијента;
- приликом утврђивања фер вредности узме у обзир најбољу и најисплативију употребу Непокретности („Highest and Best Use“), при чему употреба треба да буде физички могућа, правно дозвољена и финансијски изводљива;
- примени најмање два метода процене вредности која, према професионалној процени Консултанта, најадекватније одражавају фер вредност Непокретности, уз образложење избора примењених метода и, у случају примене више метода, начина усаглашавања добијених резултата;
- као један од метода, уколико су релевантни и доступни одговарајући подаци, примени метод упоредивих трансакција, користећи податке о стварно реализованим трансакцијама, а не оглашеним/траженим ценама;
- приликом избора и примене метода процене у највећој могућој мери користи релевантне тржишно засноване улазне податке;
- јасно наведе и образложи све кључне претпоставке и значајне улазне податке коришћене у процени, укључујући, где је применљиво, значајне неопсервабилне улазне податке;
- уколико се примењује DCF метода, уз извештај достави и изворни Excel модел са јасно приказаним претпоставкама, улазним подацима и формулама;

Процена треба да буде припремљена на начин који омогућава њено коришћење у поступку утврђивања надокнадивог износа за потребе годишњег impairment теста у складу са IAS 36.

Понуђач ће имати могућност да се обрати Представницима НИС за евентуално потребне информације у сврху припреме процене вредности, као и за потребу физичког обиласка Непокретности.

РЕЗУЛТАТИ РАДА

Као резултате рада Понуђач ће бити дужан да достави Клијенту у за то предвиђеним роковима који ће бити коначно дефинисани приликом ангажовања изабраног Понуђача, материјал у штампаној и у електронској форми:

Штампани материјал :

- Извештај који садржи процену вредности („Извештај о Процени вредности“) у по 3 одштампана и укорићена примерка у боји, на српском и енглеском језику

Електронски материјал који ће емаилом бити прослеђен Клијенту:

- Извештај о процени вредности у пдф формату;
- Microsoft Excel модел на основу којег је урађен финални Извештај о Процени вредности;

Excel модел мора да садржи претпоставке и формуле, како би представници Клијента били у могућности да провере тачност калкулација.

Извештај о Процени вредности треба минимално да садржи:

- детаљно и јасно презентоване претпоставке за процену, укључујући, а не ограничавајући се на анализу тренутног стања Непокретности, фактора везано за тржиште и Непокретност који утичу на процену, анализу и закључак о Best use и разлоге за избор метода процене.
- детаље о коришћеним методама процене и резултатима процене по појединачним методама процене.
- закључак о процењеној Фер тржишној вредности.

Све наведене послове Понуђач ће обављати искључиво руководећи се својим знањем и искуством, независно од утицаја и очекивања НИС-а.

6. РОК И ДИНАМИКА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРЕДМЕТНЕ УСЛУГЕ

Понуђени рок за пружање услуге од стране Понуђача, мора бити у календарским данима.

- Понуђач ће бити у обавези да достави нацрт процене вредности у року не дужем од 10 календарских дана од дана почетка ангажовања на пројекту.
- Понуђач је слободан да понуди краћи рок од наведеног у претходном ставу.
- По пријему нацрта процене вредности представник НИС-а има 3 дана да достави коментаре на добијен нацрт процене вредности.
- Понуђач је у обавези да достави финалну процену вредности у року од 3 календарских дана од дана када је потврђено да НИС нема додатних коментара, а све услуге морају бити извршене најкасније до 15. новембра 2026. године:

7. ИЗВЕШТАВАЊЕ

Нацрти докумената и коментари НИС на достављане нацрте биће размењивани електронским путем емаилом између Представника Понуђача и Представника НИС.

По добијању коначне сагласности од Клијента, Понуђач ће приступити штампању финалне верзије Извештаја о Процени вредности.

8. ПРИЈЕМ ИЗВРШЕНЕ УСЛУГЕ

Уколико Клијент не буде имао додатне коментаре у року од 7 дана од дана пријема финалног Извештаја о Процени вредности, Записник о извршеној услузи ће бити сачињен и потписан од стране Клијента.

9. ГАРАНТНИ РОК

Клијент заджава право да контактира Понуђача у периоду од 2 године од дана достављања финалне верзије извештаја. Понуђач је у обавези да кључне податке који су коришћени у процени вредности чува минимум 5 година од дана достављања финалне верзије извештаја.

10. ТЕХНИЧКИ КВАЛИФИКАЦИОНИ КРИТЕРИЈУМИ

Технички квалификациони критеријуми (ТКК) су критеријуми које је Понуђач мора да испуни како би стекао право да конкурише за набавку услуге.

Табела - Технички квалификациони критеријуми

No.	Технички квалификациони критеријуми (ТКК)	Пратећа документа (доказ испуњења ТКК)
1.	Понуђач је правно лице регистровано за обављање консултантских услуга / услуга процене минимум 5 година.	Потврда о оснивању / регистрацији
2.	Доказ да је потписник понуде прописно овлашћен да потпише понуду.	Доказ да је потписник законски овлашћен или пуномоћје издато на име потписника од стране лица које је законски овлашћено да заступа Понуђача.
3.	Безусловно прихватање свих одредби и услова дефинисаних у овом Техничком задатку	Изјава, потписана и оверена од стране овлашћеног лица Понуђача, о прихватању свих услова дефинисаних овим Техничким задатком.
4.	Специфично искуство вође тима проценитеља који ће руководити процесом процене и бити одговоран за квалитет процеса и тачност процењене вредности: - Вођа тима треба да поседује важећи RICS или ASU сертификат. - Вођа тима има најмање 5 година искуства и био је укључен у најмање 4 пројекта процене објеката услужне делатности (хотела/кондо хотела) у последње 3 пословне године	Изјава понуђача која садржи: - Контакт податке вође тима који је примарна контакт особа током вршења услуге уз прилог потврде да вођа тима има важећи RICS или ASU сертификат; - Оригинали или оверене копије потврда о извршеним услугама које су издали претходни клијенти којима су пружене предметне услуге (са назнаком назива пројекта, године и описа ангажовања);
6.	Специфично искуство Понуђача у вези са предметом пружања услуга у последњих 5 година минимум пет (5) референтних пројекта процене објеката услужне делатности (хотела/кондо хотела) на територији Србије, Црне Горе, Босне и Херцеговине и Хрватске минималног капацитета 40 и више смештајних јединица по пројекту	Оригинали или оверене копије потврда о извршеним услугама које су издали претходни клијенти којима су пружене предметне услуге (са назнаком назива пројекта, године и описа ангажовања);

Користиће се двофазни процес селекције.

Ово би подразумевало ужи избор понуђача од стране НИС-а на основу техничких понуда и само отварање и разматрање финансијских понуда понуђача који су ушли у ужи избор. Техничке понуде неће укључивати никакве финансијске информације.

Оцењиваће се финансијске понуде (ценовне понуде) понуђача који испуњавају наведене техничке квалификационе критеријуме и изабраном понуђачу (са најнижом понуђеном ценом) биће понуђено ангажовање.

11. ЦЕНА - ПРЕДМЕР МАТЕРИЈАЛА И РАДОВА

Цена услуге треба да буде изражена у динарима (РСД) са и без ПДВ.

Трошкови гарантног рока треба да буду укључени у цену.

Понуђач је дужан да обезбеди да његова комерцијална понуда укључује све укупне трошкове Клијента према Понуђачу укључујући све трошкове подизвођача који могу евентуално бити ангажовани од стране Понуђача, као и све евентуалне порезе. Међусобни однос Понуђача и његових подизвођача није предмет интересовања Клијента.

Клијент неће прихватити било какве додатне трошкове (overheads) .

СПЕЦИФИКАЦИЈА УСЛУГЕ					
Р.б.	Опис позиције	Јединица мере	Количина	Јединична цена	Укупно
1.	Извештај о процени вредности (PDF)	1	1		
2.	Модел (модел у Excel формату)	1	1		
Укупно:					

12. HSE (обавезно)

17.1 Одређивање нивоа HSE ризика

Р. бр.	Услуге	Код таксономије	Опис таксономије	Оцена ризика опасности (Н, С, В)
1.	Ангажовање консултаната (финансије, порези, рачуноводство, ИТ, итд.)	571310	Ангажовање консултаната (финансије, порези, рачуноводство, ИТ, итд.)	Низак ризик (Н)

Додатни услови за одређивање нивоа HSE ризика уговорног документа јесу представљени у Табели Додатни услови за одређивање нивоа HSE ризика уговорног документа:

Табела - Додатни услови за одређивање нивоа HSE ризика уговорног документа

Додатни услови	Оцена ризика опасности приликом уговарања сервисних услуга	ВИСОК ризик	УМЕРЕН ризик	НИЗАК ризик
*)	Број запослених/ангажованих по уговорном документу		>50 <=50	>50 <=50
**)	Уговорено/ планирано трајање Уговорног документа		>1 године <=1 година	>1 године Повремени радови
***)	Вредност уговорног документа		>500.000Е >500.000Е	>500.000Е

			<=500.000E	<=500.000E
--	--	--	------------	------------

Додатни услови који могу да промене већ извршену процену ризика:

*) Број запослених/ангажованих по уговорном документу – приликом писања техничког захтева број запослених/ангажованих се одрђује слободном проценом. (техничко лице, у фази писања техничког захтева не може тачно знати овај податак, али овде се и не тражи тачан податак већ оквиран број, а то јесте податак који може бити познат у овом тренутку).

**) Уговорено/планирано трајање Уговорног документа – обавезан елемент сваког уговорног документа.

***) Вредност уговорног документа – може се користити вредност буџета којим техничко лице располаже.

Повремени радови – услуге које се не извршавају у континуитету, мисли се на хаваријске сервисе, техничке, контролне прегледе, кошење траве, чишћење снега, одржавања по потреби, и сл.

Пример)

Ако извођач са којом се склапа уговор (емитује наруџбеница, писмо о намерама) за услугу која је према процени ризика умереног нивоа ризика и број запослених који ће том приликом бити ангажован је мањи од 50, али вредност уговорене услуге прелази 100.000€ долази, до промене нивоа ризика и он прелази у квалификацију ВИСОК. Ова аналогија се примењује и на уговоре иницијално ниског ризика.

Коначни ниво HSE ризика – односи се на предмет набавке у целини (оставити само један од понуђених ризика):

- Низак ризик (Н);
- Умерени ризик (С);
- Висок ризик (В).

17.2 Одређивање одговорних лица у процесу „Управљање извођачима“

Једино одговорно лице (ЈОЛ) је: (име, презиме, назив радног места)

Лице за координацију и контролу спровођења одредби Споразума о безбедности и здрављу на раду, заштити животне средине и заштити од пожара у Друштву, ТФУ–328 уговорног документа (Лице за HSE) је: (име, презиме, назив радног места)

Уколико заједно Иницијатор и Руководилац матичног ОД HSE сматрају да за предметну активност није неопходно именовати HSE лице они то могу заједно констатовати уместо именовања одговорних лица.

17.3 Захтев за одређивање броја HSE лица Извођача

Табела – Број HSE лица по ангажовањима

Опис ангажовања	Број HSE лица
Извођач ангажује више од 30 запослених (већ дефинисано HSE Споразумом)	Једно HSE лице на 30 запослених
Извођач ангажује подизвођаче	Свака ангажована компанија има своје HSE лице
Извођач и подизвођачи	Једно HSE лице на 20 запослених

Уколико Извођач самостално реализује уговорне активности и притом радно ангажује више од 30 запослених (већ је дефинисано обострано потписаним HSE Споразумом) мора да ангажује најмање једно HSE лице на 30 запослених (на пример укупно за реализацију Уговора има ангажовано 134 запослена, мора да има најмање 5 ангажованих HSE лица)

Уколико Извођач ангажује подизвођаче за реализацију уговорених активности, могућа су два случаја:

- Свака ангажована компанија подизвођача мора да има ангажовано HSE лице (не може бити исто за две и више компанија) (на пример извођач ангажује пет подизвођача, у том случају

укупан број би био најмање 6 HSE лица на реализацији Уговора, уз већ наведено ограничење да број запослених по HSE лицу не може бити већи од 30); или да

- Извођач ангажује једно HSE лице на укупно 20 запослених код подизвођача (случај да се на једној малој локацији, на пример станица за снабдевање горивом, сабирно отпремна станица, бушотина..., један извођач ангажује пет подизвођача који обављају уговорене активности са малим бројем запослених, где укупан број ангажоване радне снаге не прелази 20) онда Извођач има могућност да ангажује укупно једно HSE лице за надзор уговорених активности, без обзира на број подизвођача.

О начину избора Лица за HSE Извођача одлучује се на Радном састанку, а резултат договора се евидентира у записнику са уводног радног састанка.

13. САГЛАСНОСТ НА ТЕХНИЧКИ ЗАДАТАК

Понуђач мора да достави Изјаву, потписану и оверену од стране овлашћеног лица, о сагласности са свим условима и захтевима који су дефинисани у предметном Техничком задатку и прилогу 3 HSE Споразума: Захтеви према извођачу са аспекта HSE.

14. ДОДАТНЕ НАПОМЕНЕ

СВЕОБУХВАТНОСТ ПОНУДЕ

Понуђач је дужан да достави понуду у форми документа потписаног од стране овлашћеног лица подносиоца понуде.

Понуда треба да одговори у потпуности на захтеве наведене у овом Техничком задатку.

УСЛОВИ ПЛАЋАЊА

Фактура изабраног Понуђача биће плаћена у року од 60 дана након што НИС прихвати Извештај о процени вредности у финалном облику.

Прихватање Извештаја о Процени вредности биће потврђено потписивањем Записника о извршеној услузи.

ОГРАНИЧЕЊЕ ОДГОВОРНОСТИ КЛИЈЕНТА

Подносилац понуде самим подношењем Понуде потврђује да неограничено прихвата услове за подношење понуде наведене у овом Техничком задатку, укључујући следеће неограничено право Клијента да:

- Изабере било којег подносиоца Понуде као Понуђача у складу са својим уверењем о укупној вредности Понуде;
- Позове на преговоре Понуђача око комерцијалног дела понуде;
- Одбије или не прихвати понуду Понуђача из било којег разлога.

Иако је Клијент учинио сваки напор да обезбеди да су информације које се стављају на располагање подносиоцу понуде тачне, Клијент ни на који начин не гарантује тачност датих информација.

Заинтересовани Понуђач се обавезује да све своје одлуке доноси искључиво на бази информација које су независно проверене са њихове стране.

У случају да заинтересовани Понуђач није сагласан са ограничењем одговорности наведеним у овој секцији дужан је да:

- О својој несагласности информише Клијента пре подношења Понуде;
- Трајно уништи све добијене материјале од стране Клијента укључујући и овај документ.

- Не поднесе Понуду

Уколико Понуђач утврди да постоје недостаци у оквиру предметног Техничког задатка и остале тендерске документације, мора да обавести контакт-особе које су наведене у Позиву за достављање понуда, пре истека рока за достављање понуда.

15. УСАГЛАШИВАЧИ - DiNIS (обавезно)

Табела – Усаглашивачи техничког задатка

Одговорна лица	Име и презиме
Аутор Техничког задатка:	Живан Перишић
Руководилац пројекта:	Александар Правица
Одговорно лице за HSE	Дико Цупара