

POUNJE d.d. u stečaju
Ulica Ratka Djetelića 70
Hrvatska Kostajnica

Zagreb, 5. svibnja 2023.

PONUĐA: Procjena i izvještaj za internu upotrebu
KLIJENT: POUNJE d.d. u stečaju
NEKRETNINA: Poslovni kompleks društva Pounje d.d.

Poštovani,

slijedom Vašeg e-mail-a od 3. svibnja 2023., navodimo detalje ponude za izradu izvješća o procjeni vrijednosti nekretnine. Prema informacijama koje ste nam dostavili, nekretnina se nalazi na adresi u Hrvatskoj Kostajnici, a sastoji se od više ZK čestica ukupne površine 62.399m², prema tablici u nastavku:

ZK uložak	k.č. ZK	k.č. katastar	Ukupna površina (m ²)
1098	419	886	409
1937	112	?	3.158
	120/1	756/1	38
	120/3	756/3	40
	120/9	756/9	115
	120/10	756/10	239
	120/18	756/18	121
	120/19	756/19	128
	120/20	756/20	18
	120/21	756/13	40.678
	120/22	756/17	3.531
	158	1021	493
	192/1	781/1	306
	192/3	781/2	101
	192/4	782	86
1947	120/5	765/5	635
2381	120/8	756/8	3.110
2846	120/11	756/11	771
2861	120/6	756/6	451
2866	120/7	756/7	1.287
2879	106/1	?	1.478
2902	120/4	756/4	1.311
2928	114	756/2	2.690
	120/12	756/12	315
3075	120/15	756/15	512
4114	120/2	756/14	190
4115	120/16	756/16	188

62.399

Pri izradi procjene i izvješća djelovat ćemo kao vanjski (neovisni) procjenitelji.

OPĆI UVJETI

Predmet ove ponude je izrada izvješća o procjeni vrijednosti nekretnine za vaše interne potrebe.

Osnova za procjenu vrijednosti nekretnine bit će njena tržišna vrijednost.

Izvješće će biti napravljeno u skladu s važećom zakonskom regulativom te međunarodnim standardima za procjene vrijednosti nekretnina.

Izvješće ćemo izraditi u elektronskom obliku te Vam ga dostaviti putem elektronske pošte.

Datum vrednovanja bit će datum obilaska nekretnine.

Izvješće će biti napisano na hrvatskom jeziku, a vrijednost nekretnine bit će izražena u eurima. Ako se pokaže potreba za prijevodom izvješća na neki drugi jezik, zadržavamo pravo da vam takvu uslugu dodatno naplatimo.

Izvješće će pripremiti kvalificirani procjenitelj, stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina.

Izvješće o procjeni vrijednosti će se usredotočiti na procjenu vrijednosti nekretnine i neće sadržavati detaljnu analizu tržišta.

IZVORI PODATAKA

U svrhu izrade procjena bit će nam dostavljeni slijedeći podaci (ukoliko su dostupni), i na te ćemo se podatke osloniti prilikom izrade procjene:

- Tlocrti nekretnina te specifikacije bruto i neto (iznajmljivih/korisnih) površina;
- Tehnički podaci o nekretninama;
- Podaci o postojećim zakupima, uključivo rente, trajanje zakupa, dogovore o plaćanju režijskih troškova te početne i krajnje datume zakupa (uklj. datume prijevremenog raskida ugovora);
- Podaci o vlasništvu (izvaci iz zemljišnih knjiga) i katastarski planovi;
- Podaci o naknadama za usluge (service charge schedules);
- Capex planovi te informacije o nenadoknadivim troškovima;
- Građevinske i uporabne dozvole.

Navedeni podaci su vrlo opsežni, a što se više podataka prikupi o nekretninama, procjena će biti kvalitetnija. U slučajevima kada neki od navedenih podataka nisu dostupni, procjenitelji mogu raditi pretpostavke te izraditi procjenu, međutim, takva procjena će uvijek biti manje kvalitetna nego kada se prikupe svi potrebni podaci.

Tokom izrade procjene i izvješća može se pojaviti potreba za dodatnim informacijama te ćemo vam eventualne zahtjeve za dostavom dodatnih informacija uputiti prema potrebi.

Naša je pretpostavka da ćete nam gore navedene podatke dostaviti za potrebe izrade izvješća. Ako prilikom izrade procjene i mišljenja o vrijednosti trebamo procijeniti troškove izgradnje ili uređenja, naš odjel za savjetovanje oko izgradnje neće izraditi detaljnu analizu troškova gradnje, već ćemo se osloniti na bilo kakve postojeće troškovnike izrađene od strane stručnih inženjera i vještaka te na naše iskustvo s troškovima uređenja sličnih nekretnina.

Nadalje, očekujemo da će nam biti dostavljene sve informacije o tržištu koje bi nam mogle koristiti prilikom pripreme izvješća.

O izvorima podataka moguće je naknadno raspraviti nakon prihvaćanja ponude.

NAKNADA, PLAĆANJE I ROKOVI

Naknada za izradu izvješća o procjeni vrijednosti bit će €10.000. Navedena naknada ne uključuje PDV po važećoj stopi, a uključuju troškove izrade mišljenja i procjene. Ova ponuda vrijedi u roku od 30 dana od datuma izrade.

Račun će izdati Bricmore Projects d.o.o. Zagreb po isporuci preliminarne verzije (draft) izvješća o procjeni s rokom plaćanja od 150 dana od datuma izdavanja računa. Naš račun će biti dostavljen na gore navedenu adresu, osim u slučaju da smo prethodno drugačije obaviješteni. Izdat ćemo konačno izvješće nakon potvrde preliminarne verzije izvješća.

U obilazak nekretnina krenut ćemo nakon prihvaćanja ponude i dostave sve potrebne dokumentacije.

Preliminarno izvješće o procjeni vrijednosti nekretnina vam možemo dostaviti u roku od 30 radnih dana od dostavljanja sve potrebne dokumentacije i obilaska nekretnine.

Također vas molimo da obratite pozornost na to da u slučaju da vam naš konačni izvještaj više ne treba, ili se vaši zahtjevi iz bilo kojeg razloga promijene, zadržavamo pravo naplate onih troškova koji su nastali do izmjene zahtjeva ili otkazivanja posla. Ta će naplata iznositi postotak ili cijeli iznos koji bi bio naplaćen u slučaju dovršetka izvješća i bit će izračunata po *quantum meruit* osnovi. Kako bi se izbjegao bilo kakav nesporazum, obavijest o plaćanju tih troškova bit će poslana prilikom izdavanja potvrde o otkazivanju pripreme izvješća i bit će plaćena s vaše strane po primitku.

POVJERLJIVOST PODATAKA I ODGOVORNOST

Svi podaci prikupljeni u svrhu izrade procjena vrijednosti nekretnina bit će korišteni isključivo za izradu izvješća i procjene tržišne vrijednosti te će se smatrati povjerljivima.

Izvješće o procjeni i mišljenje o tržišnoj vrijednosti bit će pripremljeno isključivo za stranku na koju će biti naslovljeno i nećemo prihvatiti bilo kakvu odgovornost prema bilo kojoj trećoj osobi i/ili tvrtki za korištenje dijela Izvješća ili Izvješća u cijelosti. Osnova po kojoj će Izvješće o procjeni i mišljenje o tržišnoj vrijednosti biti izrađeno ne treba nužno odgovarati u druge svrhe te ne smije biti korišteno u druge svrhe bez dogovora s nama i naše prethodne pisane suglasnosti.


OSTALI UVJETI

Koliko znamo, nismo niti u kakvom sukobu interesa koji bi nas sprječavao da vas nepristrano savjetujemo.

Procjene će biti izrađene u skladu s Općim uvjetima i odredbama poslovanja. Primjerak Općih uvjeta i odredbi poslovanja je u prilogu ponude.

Nadamo se da ćete gore navedenu ponudu smatrati prihvatljivom, te bismo vam bili zahvalni ukoliko njeno prihvaćanje potvrdite potpisom ispod teksta, te je vratite skenirano na email, a original pošaljete poštom kako bismo odmah poduzeli potrebne korake i krenuli u izradu procjene. U međuvremenu, ukoliko imate bilo kakvih pitanja, slobodno nas kontaktirajte.

S poštovanjem,



Hrvoje Kvasnička MSc MRICS

Partner

Bricmore – Creative property solutions

m. +385 91 4826102

e. hrvoje.kvasnicka@bricmore.com

POTVRDA PONUDE

Ako Vam odgovaraju uvjeti iz naše ponude, molimo Vas da potpišete ovaj dokument i napišete datum prihvatanja ponude te izvorni primjerak pošaljete na osobu i adresu koja je navedena niže. Također Vas molimo da upišete informacije o društvu na koje će glasiti račun za navedene usluge.

Projekt: Poslovni kompleks društva Pounje d.d.

Naknada: €10.000 + PDV

Osoba koja prihvaća ponudu:

Račun nasloviti na:

(Potpis, datum)

(naziv i adresa)

(Ime i funkcija štampanim slovima)

OIB:

Molimo pošaljite skenirani primjerak na:

Molimo pošaljite izvorni primjerak na:

Hrvoje Kvasnička

Bricmore Projects d.o.o.

hrvoje.kvasnicka@bricmore.com

Zavrtnica 30
10000 Zagreb

Prilog: Opći uvjeti i odredbe poslovanja

Prihvatanjem naše ponude prihvaćate i naše opće uvjete i odredbe poslovanja

Opći uvjeti i odredbe poslovanja

UVODNE ODREDBE

1. Kad se Uvjeti primjenjuju

Ovi Uvjeti poslovanja („Uvjeti“) primjenjuju se u slučajevima kada društvo Bricmore klijentu pruža usluge a ne postoji pisani ugovor o pružanju te usluge ili, ako postoji, u mjeri u kojoj ovi Uvjeti nisu u sukobu s uvjetima tog pisanog ugovora. U slučaju neslaganja između ovih Uvjeta i uvjeta bilo kojeg pisanog ugovora, uvjeti pisanog ugovora bit će mjerodavni u dijelu u kojem postoji neslaganje. Pozivanje u ovim Uvjetima na ugovor znači pisani ili neformalni ugovor koji uključuje ove Uvjete („Ugovor“).

2. Bricmore

Bricmore znači društvo Bricmore Projects d.o.o., sa sjedištem na adresi Zavrtnica 30, Zagreb.

RAZINA USLUGE

3. Standard

Društvo Bricmore dužno je pružati sve usluge u skladu s detaljnim opisom i na razini usluge kako je to definirano pisanim putem ili, ako nije definirano, u skladu s detaljnim opisom i na razini usluge koju uobičajeno pruža u skladu s detaljnim opisom i na razini usluge koju uobičajeno pruža u skladu s dužnom pažnjom s kojom društvo Bricmore postupi, a kako je navedeno niže. Bilo koje izmjene moraju se dogovoriti pisanim putem.

4. Što nije uključeno

Bricmore nema nikakvu odgovornost za stvari koje su izvan opsega usluge koja je kao takva definirana. Osobito, nema nikakvu obavezu dostaviti niti preuzima odgovornost vezano uz:

- mišljenje o cijeni osim ako nije izričito zatraženo da učini službenu procjenu;
- savjet, ili propust da savjetuje, o stanju nekretnine, osim ako nije izričito zatraženo da obavi službeni pregled;
- zaštitu ili upravljanje nekretninom osim ako nije izričito zatraženo da isto dogovori;
- sigurnost osoba koje posjećuju nekretninu, osim kada je to navedeno u nalogu.

ODGOVORNOST I DUŽNA PAŽNJA

5. Dužna pažnja

Bricmore je obavezan klijentu pružati usluge s razumnom vještinom i pažnjom, te djelovati u skladu s klijentovim uputama ako takve upute

- nisu u sukobu s (a) ovim Uvjetima, (b) Ugovorom ili (c) mjerodavnim zakonom i pravilima struke.

- Bricmore nije obavezan postupati po uputama klijenta koje su u sukobu s mjerodavnim zakonima, podzakonskim propisima i pravilima struke.

6. Odgovornost prema klijentu

Bricmore nema nikakvu odgovornost za posljedice, uključujući kašnjenje ili propust u izvršavanju usluga, uzrokovane propustom klijenta ili klijentovog zastupnika:

- da ažurno dostavlja podatke i druge materijale koje Bricmore razumno zatraži, ili za slučajeve kad su takvi podaci ili materijali netočni ili nepotpuni. Klijent jamči da, kada dostavlja podatke ili materijale Bricmoreu, Bricmore ima pravo oslanjati se na točnost istih.
- da djeluje u skladu sa savjetima ili preporukama Bricmorea.

Odgovornost Bricmorea prema klijentu za nepažnju koja je dovela do smrti ili osobne ozljede ili za prijevaru neograničena je, ali u ostalim slučajevima odgovornost društva:

- isključena je u mjeri u kojoj je klijent, ili netko tko djeluje u klijentovo ime za koga Bricmore nije odgovoran, odgovoran,
- isključena je ako je prouzročena okolnostima koje su izvan razumno očekivane kontrole Bricmorea,
- isključuje slučajeve gubitka dobiti, prihoda ili očekivane uštede,
- isključuje slučajeve neizravnih, posebnih ili posljedičnih gubitaka,
- (u slučajevima kada je Bricmore samo jedna od odgovornih strana) ograničena je na iznos gubitka koji se razumno može pripisati Bricmoreu uz pretpostavku da sve druge strane plate iznos gubitka koji se može njima pripisati (bilo da isto učine ili ne učine),
- ne povećava se (u mjeri u kojoj je to zakonom dozvoljeno) nikakvim uvjetom ili jamstvom koje nije izričito dano,
- u svakom slučaju ograničena je na maksimalan iznos od sveukupno 500.000 eura godišnje po svim štetnim zahtjevima.

Bricmore se neće smatrati odgovornim ni za kakve skrivene nedostatke bilo koje prodane, kupljene ili zakupljene nekretnine, osim ako je Bricmore imao saznanja o tim nedostacima, a nije klijenta o istima obavijestilo.

7. Odgovornost prema trećim stranama

Bricmore ima obvezu djelovati s dužnom pažnjom isključivo prema svom klijentu. Ni jedna treća strana nema nikakvih prava osim ako ne postoji konkretan pisani ugovor kojim se dokazuje suprotno.

8. Odgovornost za druge

Bricmore nema odgovornost za proizvode i usluge koje mu razumno trebaju dostaviti i pružiti drugi kako bi Bricmore mogao pružati svoje usluge.

Bricmore može trećoj strani delegirati izvršenje bilo kojeg dijela usluga, ali ako to učini:

- a. bez klijentovog odobrenja, Bricmore je odgovoran za rad treće strane;
- b. s klijentovim odobrenjem ili na klijentov zahtjev, Bricmore nije odgovoran za rad treće strane.

9. Zaštita zaposlenika

Osim u slučajevima prijevare ili kažnjivog ponašanja, niti jedan zaposlenik Bricmorea nije osobno odgovoran klijentima niti će netko tko zastupa klijenta istaknuti zahtjev ili pokrenuti postupak protiv radnika ili bivšeg radnika osobno.

10. Postupak rješavanja prigovora

Klijent je suglasan da neće poduzimati nikakve mjere niti pokrenuti ikakve sporove protiv društva Bricmore prije nego što svoje pritužbe prvo uputi društvu u skladu s pravilima društva za slanje pritužbi, detalji kojih su dostupni na zahtjev.

11. Odgovornost prema Bricmoreu

Klijent je suglasan da će obešteti Bricmore u odnosu na sve zahtjeve trećih strana (uključujući ali bez ograničenja sve tužbe, zahtjeve, sporove, gubitke, štete, troškove i izdatke trećih strana) koji se na bilo koji način odnose na pružanje usluga, osim za odgovornost za koju nadležni sud utvrdi (ili se Bricmore s time složi) da je rezultat prijevare, namjernog propusta ili nepažnje Bricmorea ili zastupnika za kojeg je Bricmore odgovoran sukladno Ugovoru.

ISPORUKA USLUGE

12. Vremenski okvir

Bricmore je dužan upotrijebiti razumna nastojanja kako bi postupao u skladu s klijentovim vremenskim okvirima, ali nije odgovoran ako isto ne napravi, osim kada je tako izričito dogovoreno pisanim putem. Čak i tada, Bricmore nije odgovoran za kašnjenja koja su izvan njegove kontrole.

13. E-pošta i online usluge

Bricmore može koristiti elektronička sredstva komunikacije i sustave pri pružanju usluga, pri čemu će klijentu na raspolaganje staviti bilo koji softver koji nije uobičajeno dostupan.

14. Osiguranje

Bricmore obvezuje se sklopiti i održavati prikladne police osiguranja, osobito policu osiguranja od profesionalne odgovornosti. Na zahtjev će Bricmore dostaviti dokaz o postojanju takvog osiguranja.

15. Sukob interesa

Ako Bricmore dođe do saznanja o postojanju sukoba interesa, dužan je klijenta odmah o tome obavijestiti te predložiti prikladan način postupanja.

16. Objavljivanje

Ni Bricmore niti njegovi klijenti ne smiju objaviti niti dati nikakve informacije medijima o uslugama ili predmetu usluga bez odobrenja druge strane.

17. Intelektualno vlasništvo

Sva prava intelektualnog vlasništva za materijale koje klijent dostavi pripadaju klijentu a za materijale koje pripremi Bricmore pripadaju Bricmoreu, osim ako nije drukčije dogovoreno pisanim putem. Svaki ima neekskluzivno pravo koristiti dostavljene materijale za svrhe za koje su dostavljeni ili pripremljeni. Niti jedna treća strana nema nikakva prava koristiti ih bez izričitog pristanka vlasnika.

18. Povjerljive informacije

Svaka ugovorna strana dužna je držati u povjerenju sve povjerljive informacije i materijale od komercijalne vrijednosti za drugu stranu koji joj postanu poznati, ali joj je dozvoljeno:

- koristiti ih u mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga,
- otkriti ih ako je druga strana s time suglasna,
- otkriti ih ako je tako propisano zakonom, podzakonskim propisima ili
- zahtjevima drugih nadležnih tijela.

Bricmore će se pridržavati zakonske regulative koja se odnosi na zaštitu osobnih podataka.

Ova obveza ostaje na snazi dvije godine nakon raskida Ugovora.

19. Učinci raskida na materijale klijenta

Po raskidu Ugovora, Bricmore može, u svrhu ispunjavanja zakonskih, podzakonskih i zahtjeva struke, zadržati jedan primjerak svih materijala koje tada ima a koje mu je dostavio klijent ili su mu dostavljeni u ime klijenta vezano uz uslugu. Klijent može zatražiti povrat ili uništenje svih drugih materijala (osim za potrebe elektroničke pohrane podataka).

NAKNADA

20. Nije definirana

U slučajevima kada naknade i troškovi plativi za usluge nisu definirani u pisanom obliku, Bricmore je ovlašten:

- na pravednu i razumnu naknadu sukladno utrošenom vremenu, i
- na povrat izdataka koji su primjereno učinjeni za klijenta.

21. Prošle isporuke usluga

U slučajevima gdje usluga nije izvršena u potpunosti, Bricmore ima pravo na razumnu naknadu prema procjeni Bricmorea proporcionalno uslugama koje su pružene.

22. PDV

Klijent je dužan platiti PDV u iznosu koji je primjenjiv u vrijeme izdavanja valjanog računa s PDV-om.

23. Kamate na dospelja potraživanja

Ako račun nije plaćen u cijelosti unutar 28 dana od dana izdavanja računa, Bricmore može zaračunati kamate na dužni iznos na dnevnoj bazi po stopi određenoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima uvećanoj za 3%.

OSTALE ODREDBE

24. Prijenos

Klijent može prenijeti koristi koje ima iz Ugovora, ali je dužan prethodno ishoditi pisani pristanak Bricmorea.

25. Raskid

Klijent ili Bricmore mogu raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom slanjem pisane obavijesti drugoj strani, ako druga strana:

- nije na zadovoljavajući način ispravila značajno ili opetovano kršenje Ugovora unutar razumnog vremenskog roka navedenog u ranijoj obavijesti kojom se traži ispravljanje istog
- bude insolventna prema zakonu države gdje je osnovana.

26. Učinci raskida na potraživanja

Raskid Ugovora neće utjecati ni na kakva potraživanja koja su nastala prije raskida ili na pravo Bricmorea na prikladne naknade do dana raskida ili na pravo na povrat pretrpljenih troškova.

27. Odricanje od prava i salvatorna klauzula

Propust provođenja bilo kojeg od ovih Uvjeta ne smatra se odricanjem od prava da se naknadno provede taj ili bilo koji drugi uvjet Ugovora.

Nevaljanost, nezakonitost i neprovedivost u cijelosti ili dijela bilo kojih odredbi Ugovora neće utjecati na valjanost, zakonitost ili provedivost ostalih odredbi Ugovora koje će ostati na snazi s punim učinkom.

28. Obavijesti

Obavijest se smatra valjanom ako je poslana u pisanom obliku na zadnju poznatu adresu adresanta te se smatra dostavljenom:

- kad je uručena, ako je uručena u ruke tijekom uobičajenih radnih sati,
- kad je stvarno primljena, ako je poslana preporučenom pošiljkom,
- kad je stvarno primljena, ako je poslana faksom ili elektroničkom poštom,
- pet poslovnih dana nakon slanja, ako je poslana običnom poštom

29. Mjerodavno pravo i nadležnost

Ovi Opći uvjeti i odredbe poslovanja te uvjeti uputa podliježu i tumače se u skladu s hrvatskim pravom. Svi sporovi koji proizlaze iz ovih Uvjeta i/ili Ugovora i u vezi s njima, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, konačno će se riješiti na sudu u Zagrebu