

JAVNI RAZPIS ZA SODELOVANJE BANKE INTESA SANPAOLO D.D. S POGODBENIMI CENILCI

Naročnik

Banka Intesa Sanpaolo d.d.
Pristaniška ulica 14
6502 Koper - Slovenija
Davčna številka: 98026305

Kontaktna oseba

Ime in priimek: Tamara Hrvatinić
Funkcija: Strokovni referent službe nabave
Tel: 05 / 666 2495
e-pošta tamara.hrvatini@intesasanpaolobank.si

Koper, 10.07.2024

1. Splošne informacije o Banki Intesa Sanpaolo d. d.

Splošni podatki banke:

Matična številka: 5092221

Davčna številka: 98026305

SWIFT: BAKOSI2X

REUTERS: BAKO

Število zaposlenih: 681

Število komercialnih enot: 42

Kratek opis in položaj na trgu:

Banka Intesa Sanpaolo je univerzalna banka s širokim naborom bančnih produktov in storitev, namenjenih tako posameznikom kot tudi pravnim osebam in zasebnikom. Narekuje in sodeluje pri uvajanju najnovjših trendov v bančništvu, poslovanje pa zajema osnovne in tehnološke napredne storitve. Banka sodi med bančne ustanove z najširšo paleto produktov in storitev v Sloveniji, le te pa trajno nadgrajuje in razvija nove:

- Depozitne in kreditno-garancijske posle
- Celovite storitve v plačilnem prometu
- Lastni kartični sistem Activa, v katerega je vključenih devet slovenskih bank in 2 hranilnici in je povezan s kartičnimi sistemi MasterCard, Visa
- Storitve spletnega in mobilnega bančništva
- Storitve investicijskega in skrbniškega bančništva
- Številne nevtralne bančne posle (bankomati, POS terminali, depoji, sefi,...)
- Storitve Odprtega vzajemnega pokojninskega sklada
- Prodaje zavarovalniških storitev in enot premoženja vzajemnih skladov
- Storitve leasinga

Banka Intesa Sanpaolo d.d. daje poseben poudarek različnim aktivnostim, ki podpirajo skrb za okolje in trajnostni razvoj. V sklopu tega razvija več projektov:

- **POGLED 360 STOPINJ;** kjer banka skrbi za manjšo porabo energije, uporabo energije iz obnovljivih virov in brezpapirno poslovanje s strankami;
- **ZELENE POSLOVALNICE;** že leta 2011 smo odprli prve zelene poslovalnice. Do leta 2013 pa so na ta način opremljene vse poslovalnice Banke Intesa Sanpaolo v Sloveniji. Poslovanje vključuje: ločevanje odpadkov, oprema z nizkimi emisijami, varčne žarnice, brezpapirno poslovanje...
- **ZELENA ENERGIJA;** banka ima dve sončni elektrarni na stavbi sedeža in poslovne enote v Sežani. Ima pa tudi zanimivo ponudbo financiranja sončnih in mobilnih vetrnih elektrarn.
- **ZELENI VOZNI PARK;** banka sledi tudi na tem področju vključevanju okolju prijaznih prevoznih sredstev. V svojem voznem parku ima hibridna vozila. Za mestne vožnje pa lahko zaposleni banke uporabljajo kolesa v sklopu projekta: »Bike sharing – Delimo si kolesa«.

Opis problematike področja, ki se rešuje s povpraševanjem:

Z javnim razpisom želi Banka Intesa Sanpaolo d.d. povabiti k sodelovanju ustrezne cenilce, ki bodo za banko opravljali cenitve nepremičnin vseh prejetih kreditnih vlog zavarovanih z nepremičnino ali premičnino, in sicer od **01.09.2024** dalje. Banka bo uporabljala izključno cenitve pogodbenih cenilcev Banke.

2. Vzroki za povpraševanje

Banka se je odločila za pridobitev ponudbe s strani zunanjega izvajalca predvsem zaradi naslednjih poslovnih (vsebinskih) zahtev:

- pridobitev najustreznejše ponudbe
- pridobitev najugodnejše ponudbe
- izvedba cenitve nepremičnin je možna le preko zunanje izvajalca.

3. Opis projekta

Banka Intesa Sanpaolo d.d. izvaja javni razpis za sodelovanje pogodbenih cenilcev, ki bodo z banko sodelovali na področju ocenjevanja nepremičnin in premičnin (stroji in oprema), katere predstavljajo zavarovanje prejetih vlog za kredite.

Na javni razpis se prijavijo cenilci, kateri izpolnjujejo naslednja merila:

- Imajo veljavno dovoljenje za opravljanje nalog Pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin (POVN) in/ali Pooblaščenega ocenjevalca vrednosti strojev in opreme (POVS), izdano pri Slovenskem inštitutu za revizijo in vpisano v ustrezen register pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti;
- So usposobljeni za ocenjevanje*;
 - a) hiš, stanovanj in zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo IN/ALI
 - b) hotelov, poslovnih prostorov, industrijskih kompleksov, zemljišč za poslovno gradnjo in ostalo IN/ALI
 - c) premičnin (npr. stroji in oprema).

**cene za a) so enotne in so objavljene na koncu tega razpisa. Cene za b) in/ali c) se ob vsakem povpraševanju določajo skozi Izvedbo hitrega povpraševanja pri več cenilcih – t.i. mini tender.*
- Imajo ali bodo sklenili zavarovalno polico za poklicno odgovornost;
- So pripravljene podpisati izjavo o preprečevanju nasprotij interesov;
- Banki predložijo reference (seznam podjetij, s katerimi cenilec poslovno sodeluje v zadnjih 5 letih);
- Zaposlujejo ali sodelujejo z vsaj enim POVN z najmanj 3 leti dokazanih izkušenj pri ocenjevanju vrednosti podobnih nepremičnin za a), vsaj dvema POVN z vsaj 3 leti dokazanih izkušenj pri vrednotenju podobnih nepremičnin za b) oziroma vsaj enim POVS z vsaj 3 leti dokazanih izkušenj pri vrednotenju premičnin;
- Izpolnjujejo naslednja bilančno-finančna merila:
 - ✓ TRR ne sme biti blokiran,
 - ✓ Finančni podatki za pretekli 2 leti,
 - ✓ Pozitiven kapital,
 - ✓ Za vsaj zadnji 2 leti izkazuje prihodke in ima pozitiven dobiček,
 - ✓ Nima zabeleženih tožb/izvršb,
 - ✓ Ima poravnane davčne obveznosti (FURS potrdilo za s.p.),
 - ✓ Normiranci Banki dostavijo dokument »akantacija dohodnine«,
 - ✓ Število zaposlenih >5 za b),

Po potrebi bo Banka zahtevala dodatne podatke ali informacije.

Cenilec/podjetje se lahko prijavi ločeno, za izvajanje cenitev nepremičnin pod točkama a) in/ali b) oz. premičnin pod točko c).

S prijavo na javni razpis se cenilec zavezuje, da bo:

- Banki dostavljal cenitvena poročila v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti in pravili stroke, ki jih je določil Slovenski inštitut za revizijo: (<https://www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila-stroke>);
- Obvezno izvajal ogled zunanosti in notranosti, razen v primeru predhodne uskladitve z banko;
- Cenitvena poročila pripravljaj na način, da bodo vsebovala naslednje obvezne sestavine:
 - a) referenčno vrednost nepremičnine (tržna vrednost, likvidacijska vrednost, predvidena bodoča vrednost ob predpostavki dokončanja gradnje,...),
 - b) opredelitev pristopov, metodologij in ključnih parametrov ter predpostavk, uporabljenih za oceno vrednosti,
 - c) opis nepremičnine,
 - d) opis lokacije nepremičnine,
 - e) informacijo o tržljivosti nepremičnine,
 - f) pravne in dejanske značilnosti nepremičnine (dostopnost, funkcionalnost ipd.), vključno s podatki o gradbenem in uporabnem dovoljenju ter mnenje o legalnosti in skladnosti gradnje,
 - g) vse znane okoliščine, ki lahko kratkoročno vplivajo na vrednost, vključno z izpostavitvijo morebitnih okoliščin, ki vplivajo na stopnjo gotovosti ali negotovosti,
 - h) cenitev mora upoštevati ESG dejavnike, ki vplivajo na vrednost nepremičnine in vsebovati podatek o energetske izkaznici zgradbe,
 - i) Izjavo ocenjevalca vrednosti o neodvisnosti,
 - j) izjavo/dokazilo o usposobljenosti (npr. dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti).
- Sprejem naročil ter dostavo cenitev izvajaj preko aplikacije Banke »eCenitve«;
- Za ceniitve, katerih naročilo je bilo izjemoma podano mimo aplikacije eCenitve oz. so bile naročene neposredno s strani stranke, na željo Banke naknadno vnesel podatke (povzetek cenitve) v aplikacijo eCenitve.

S prijavo na javni razpis cenilec soglaša s cenikom, ki stopi v veljavo od 1.9.2024 dalje:

			Cenik - Intesa Sanpaolo Bank (2024)	
	Razred zahtevnosti cenitve***	Tip cenitve	Rok izvedbe 8 delovnih dni (DDV vključen)	Rok izvedbe 3 delovne dni (DDV vključen)
FIZIČNE OSEBE	A	Stavbna zemljišča v skupni površini do 1.000 m ² (stanovanjski namen - fizične osebe)	260 €	330 €
	B	Stavbna zemljišča v skupni površini nad 1.000 m ² * (stanovanjski namen - fizične osebe)	390 €	490 €
	A	Kmetijska/gozdna zemljišča (< 10 ha)	260 €	360 €
	A	Kmetijska/gozdna zemljišča (>=10 ha)	400 €	500 €
	A	Stanovanja do 150 m ²	250 €	310 €
	A	Stanovanja nad 150 m ² in hiše	380 €	480 €
	A	1. cenitev: Stavbno zemljišče za gradnjo enostanovanjskega objekta z oceno vrednosti sedanjega stanja ter ocena bodoče vrednosti + 2. cenitev: ocena vrednosti po dokočani gradnji**	610 €	800 €
	A	Kmetije	650 €	910 €
PRAVNE OSEBE	A	Stavbna zemljišča v skupni površini do 1.000 m ² (pravne osebe)	povpraševanje	povpraševanje
	B	Stavbna zemljišča v skupni površini nad 1.000 m ² (pravne osebe)	povpraševanje	povpraševanje
	B	Kmetijska/gozdna zemljišča	povpraševanje	povpraševanje
	A	Poslovni prostori do 200 m ²	povpraševanje	povpraševanje
	B	Poslovni prostori nad 200 m ²	povpraševanje	povpraševanje
	A	Industrijski objekti do 1000 m ²	povpraševanje	povpraševanje
	B	Industrijski objekti nad 1000 m ²	povpraševanje	povpraševanje
	B	Specialne nepremičnine (hoteli, gradovi, kamnolomi, elektram, domovi za ostarele, športni objekti ipd.)	povpraševanje	povpraševanje
	C	PREMIČNINE	povpraševanje	povpraševanje

* Ne velja za zemljišča v razvoju.

**Cena velja ob pogoju, da bo 2. cenitev naročena v roku do največ 24 mesecev po presečnem datumu ocenjevanja iz 1. cenitve. V primeru naročila, ki bo presegal navedeno obdobje, bo cenilec zahteval doplačilo do cene za cenitev hiše.

*** A - običajna zahtevnost cenitve

B - večja zahtevnost cenitve

Opomba: V primeru ocenjevanja nepremičnin, ki jih ni mogoče umestiti v zgoraj opredeljene tipe, cenilec obvesti skrbnika ter skupaj z argumentacijo poda ustrezno nadgrajeno ponudbo (naročilo pošlje "V dopolnitev"). Skrbnik naročnika seznanj s spremembo in v primeru strinjanja vrne naročilo cenilcu v izvedbo.

4. Opredelitev predpisane oblike ponudbe

Zunanji izvajalec pripravi vlogo za sodelovanje v elektronski obliki ter jo posreduje po e-mailu na naslednji naslov tamara.hrvat@intesasanpaolobank.si; in nabava@intesasanpaolobank.si; Ponudbo oz. vlogo naj se pripravi do **15.08.2024**.

Upoštevale se bodo le ponudbe, ki bodo na navedena naslova prispele do roka navedenega v zgornjem odstavku in bodo pripravljene na zahtevani način ter vsebovale vso navedeno gradivo in podatke.

Vse stroške za pripravo ponudbe krije ponudnik samostojno (Banka Intesa Sanpaolo nima s pripravo ponudbe s strani ponudnika nobenih stroškov). Banka Intesa Sanpaolo si zadržuje pravico, da ne bo izbrala nobenega ponudnika v kolikor ne prejme zadovoljivih in za njo primernih ponudb.

5. Prijava kršitev

Banka podpira širjenje kulture zakonitosti, zato ima v ta namen vzpostavljen učinkovit notranji sistem za prijavo kršitev (t.i. žvižgaštvo), ki predstavlja priložnost za izboljšanje poslovnega okolja tako z organizacijskega kot etičnega vidika.

Prijavo lahko podate, če menite, da je v postopku povpraševanja prišlo do kakršne koli kršitve.

Kanali in koraki za podajo prijave so opisani na spletni povezavi:

[Spoznajte nas | Intesa Sanpaolo Bank](#) (pod razdelkom »Vrednote in etika«).

S pripravo ponudbe ponudnik potrjuje, da je seznanjen z etičnim kodeksom Banke Intesa Sanpaolo d.d.. Etični kodeks je na voljo na sledeči spletni povezavi:

https://www.intesasanpaolobank.si/document/documents/ISPSLOVENIA/o-nas/Eticni_kodeks.pdf

Lep pozdrav,

Banka Intesa Sanpaolo d.d.