Opština Budva

Broj iz evidencije postupaka javnih nabavki: 01-426/26-980/7

Redni broj iz Plana javnih nabavki: 28

Mjesto i datum: 26.05.2026.godine

Pojašnjenje tenderske dokumentacije, broj 01-426/26-980/4 od 13.05.2026.godine za izgradnju gradskih montažnih garaža, po modelu projektuj i izgradi shodno članu 95 stav 1 Zakona o javnim nabavkama („Službeni list CG", br. 74/19, 3/23, 11/23, 84/24)

PITANJE 1

Objedinjavanje projektovanja i izvođenja radova (model "projektuj i izgradi") Tenderskom dokumentacijom predviđeno je da se projektovanje i izvođenje radova nabavljaju kao jedinstvena cjelina, bez podjele na partije. Kao obrazloženje navodi se "priroda samih radova" i "jedna funkcionalna cjelina". S obzirom na to da se predmetna nabavka odnosi na dvije fizički odvojene lokacije (Lokacija 14.4 — kat. parcela 2423 KO Budva, površine cca 1.500 m², i Lokacija 14.5 — parcele 3099/2, 3099/3 i 3099/11 KO Budva, površine cca 1.850 m²), koje imaju različite vlasničke strukture, različite urbanističko-tehničke uslove i različite saobraćajne priključke, molimo naručioca da pojasni: a) Koji konkretni razlozi tehničke ili funkcionalne prirode onemogućavaju podjelu predmeta nabavke na najmanje dvije partije (jedna po lokaciji), s obzirom na to da se radi o fizički odvojenim objektima sa zasebnim UTU uslovima, zasebnim listovima nepokretnosti i zasebnim saobraćajnim priključcima? b) Da li je naručilac razmatrao mogućnost odvojene nabavke projektne dokumentacije (kao intelektualne usluge) i izvođenja radova (kao građevinskih radova), čime bi se omogućilo učešće šireg kruga ponuđača, uključujući specijalizovane projektantske kuće i manje izvođače koji ne posjeduju kapacitete za istovremeno projektovanje i građenje? c) Na koji način je naručilac utvrdio da objedinjavanje u jednu cjelinu ne ograničava konkurenciju u smislu člana 7 (načelo ekonomičnosti) i člana 88 stav 1 ZJN (zabrana ograničavanja konkurencije tehničkim specifikacijama), imajući u vidu da model "projektuj i izgradi" po pravilu favorizuje veće kompanije koje posjeduju i projektantske i izvođačke licence? 2.

ODGOVOR:

Naručilac se odlučio za objedinjavanje predmeta nabavke u jednu cjelinu i primjenu modela „projektuj i izgradi" rukovodeći se načelima ekonomičnosti, efikasnosti i svrsishodnosti javne nabavke.

Spajanje dvije lokacije u jedinstven postupak opravdano je sa tehničko-tehnološkog i logističkog aspekta, jer omogućava optimalno funkcionisanje gradilišta, unutrašnju preraspodjelu i efikasnije korišćenje resursa i materijala između dvije parcele u realnom vremenu. Pored toga, definisanje predmeta nabavke na ovakav način omogućava postizanje povoljnije i ekonomski opravdanije cijene radova, što je u direktnom interesu zaštite javnih sredstava.

Uzimajući u obzir specifičnost lokacija i imperative funkcionisanja grada, radovi se moraju izvesti u izuzetno kratkim rokovima – van glavne turističke sezone. Ovakav dinamički plan zahtijeva angažovanje privrednih subjekata koji posjeduju značajne operativne, tehničke i kadrovske kapacitete, a što je u skladu sa načelima transparentnosti I ravnopravnosti.

PITANJE 2

Procijenjena vrijednost nabavke Procijenjena vrijednost predmetne nabavke iznosi 4.500.000,00 EUR bez PDV-a za ukupno cca 10.000 m² BRGP (4.500 m² na Lokaciji 14.4 i 5.500 m² na Lokaciji 14.5), što daje jediniču cijenu od cca 450 EUR/m² BRGP. Molimo naručioca da pojasni: d) Koju metodologiju je koristio za utvrđivanje procijenjene vrijednosti od 4.500.000,00 EUR, u smislu člana 82 stav 4 ZJN? e) Da li je sprovedeno prethodno istraživanje tržišta i, ako jeste, koliko ponuda/procjena je prikupljeno i od kojih privrednih subjekata? f) Koliki je planirani ukupni broj parking mjesta na svakoj lokaciji pojedinačno, s obzirom na to da projektni zadatak navodi parkiralište sa više od 200 mjesta, ali tenderska dokumentacija ne specificira minimalni kapacitet?

ODGOVOR

Procijenjena vrijednost predmetne nabavke utvrđena je u skladu sa članom 82 Zakona o javnim nabavkama, kroz sprovedenu analizu i ispitivanje tržišta, konsultacije sa stručnim licima iz oblasti građevinarstva, kao i analizom javno dostupnih podataka o prosječnim cijenama izgradnje sličnih montažno-demontažnih objekata. Pored tržišnih parametara, procijenjena vrijednost je usklađena sa budžetskim sredstvima koja su namjenski opredijeljena za ovu investiciju, a koja, prema stručnim procjenama, u potpunosti obezbjeđuju ekonomsku održivost realizacije projekta.

PITANJE 3

Nedostatak tehničkih specifikacija predmeta nabavke Tenderska dokumentacija sadrži izuzetno oskudnu tehničku specifikaciju. U tabeli predmeta nabavke navodi se samo "Montažne garaže — 1 kom" bez ikakvih bitnih karakteristika predmeta nabavke (dimenzije, kapacitet, materijali, nivo završne obrade, tehnički standardi, zahtjevi za pristupačnost, energetska efikasnost, protivpožarna zaštita, garantni rok i sl.). Istovremeno, projektni zadaci (PROJEKTI ZADATAK za lokacije 14.4 i 14.5) sadrže detaljne tehničke zahtjeve (minimalna svijetla visina 2,20 m, minimalno 2 parking mjesta za električna vozila, biciklistička parkirališta, naplatna kućica do 4 m², sanitarni čvor, EUROCODE 8 za seizmičku otpornost, itd.) koji nisu preneseni u tendersku dokumentaciju. Molimo naručioca da pojasni: g) Da li su projektni zadaci za lokacije 14.4 i 14.5 sastavni dio tenderske dokumentacije i da li su obavezujući za ponuđače, s obzirom na to da isti nisu eksplicitno navedeni kao prilozi tenderske

dokumentacije niti su dostupni kroz ESJN? h) Zašto bitne karakteristike predmeta nabavke nisu definisane u tehničkoj specifikaciji tenderske dokumentacije, kako zahtijeva član 53 stav 3 tačka 2 ZJN, već su ostavljene da ih ponuđač sam definiše kroz projektovanje? i) Na osnovu kojih minimalnih tehničkih parametara će naručilac vršiti poređenje i vrednovanje ponuda, kada su ponuđači slobodni da predlože različita projektna rješenja sa potencijalno različitim kapacitetima, materijalima i nivoom završne obrade?

ODGOVOR

Urbanističko-tehnički uslovi I Projektni zadatak su dostupni na ESJN I sastavni su dio tenderske dokumentacije, pa shodno dostupnoj dokumentaciji će ponuđači pristupiti izradi idejnog rješenja ukoliko predvide manje od 200 parking mjesta na navedenim lokacijama, ili izradi idejnog rješenja I glavnog projekta, ukoliko predvide više od 200 parking mjesta. Pojašnjenje se odnosi I za lokaciju 14.4 I 14.5, a sve shodno UT uslovima I Projektnom zadatku.

PITANJE 4

Imovinskopravni status parcele 3099/3 na Lokaciji 14.5 Urbanističko-tehnički uslovi za Lokaciju 14.5 (br. 06-332/26-160/1 od 05.02.2026.) navode tri katastarske parcele: 3099/2, 3099/3 i 3099/11 KO Budva. Prema listu nepokretnosti br. 355 (izvod od 17.11.2025.), parcela 3099/3 je u vlasništvu HOTELSKA GRUPA "BUDVANSKA RIVIJERA" AD Budva (svojina 1/1, matični broj 0000000004651), sa upisanom livadom 1. klase površine 1.487 m². Na listu nepokretnosti za parcelu 3099/3 evidentiran je značajan broj tereta i ograničenja, uključujući višestruke zabilježbe tužbi (Vujčić Božidar, Budvanska Rivijera AD) i zabilježbe žalbi na rješenja nadležnih organa. Sam UTU dokument izričito navodi: "Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose na katastarskim parcelama." Molimo naručioca da pojasni: j) Da li je Opština Budva riješila imovinskopravne odnose sa Hotelskom grupom "Budvanska rivijera" AD Budva za korišćenje parcele 3099/3 prije pokretanja postupka javne nabavke, i ako jeste, na osnovu kojeg pravnog akta (ugovor o zakupu, eksproprijacija, saglasnost vlasnika)? k) S obzirom na postojanje višestrukih upisanih sporova na parceli 3099/3, kako naručilac garantuje da izabrani ponuđač neće biti onemogućen u izvođenju radova usljed eventualnih sudskih zabrana ili sporova o pravu svojine? l) Ko snosi rizik kašnjenja ili nemogućnosti izvođenja radova na Lokaciji 14.5 ukoliko se imovinskopravni odnosi ne riješe do uvođenja izvođača u posao?

ODGOVOR:

Predmetna nabavka se sprovodi po modelu „projektuj i izgradi", gdje je osnovna obaveza izabranog ponuđača (projektanta) da u potpunosti ispoštuje izdate urbanističko-tehničke uslove (UTU) i projektne zadatke za lokacije 14.4 i 14.5, koji su sastavni dio tenderske dokumentacije i dostupni su na ESJN.

Ključni tehnički parametri i obaveza ponuđača jesu maksimalno iskorišćenje gabarita definisanih UTU uslovima i potpuno ambijentalno uklapanje objekata u urbanu sredinu u kojoj se nalaze. U pogledu materijala, tenderskom dokumentacijom se zahtijeva da materijali za

oblaganje i završnu obradu garaža budu teksturom i koloritom usklađeni, odnosno isti ili slični u odnosu na arhitekturu okolnih objekata.

Vrednovanje ponuda vršiće se isključivo na osnovu jasno definisanih kriterijuma iz tenderske dokumentacije.

PITANJE 5

Kriterijum kvaliteta — rokovi kao jedini kvalitativni parametar Tenderska dokumentacija predviđa kriterijum "odnos cijene i kvaliteta" (60:40 bodova), pri čemu se kvalitet (40 bodova) vrednuje isključivo kroz rokove: K1 — rok za izradu projektne dokumentacije (max 20 bodova, raspon 1–2 mjeseca) i K2 — rok za izvođenje radova (max 20 bodova, raspon 4–6 mjeseci). Ovakvo vrednovanje "kvaliteta" ne uključuje nijedan suštinski parametar kvaliteta montažne garaže: arhitektonsko oblikovanje, kvalitet konstrukcije, kapacitet parkinga, garantni rok, energetska efikasnost, sistem upravljanja, estetsko uklapanje u prostor i sl. Molimo naručioca da pojasni: m) Zašto se kvalitet ponude za nabavku vrijednu 4.500.000 EUR vrednuje isključivo kroz rokove, bez ikakvog vrednovanja tehničkog kvaliteta ponuđenog rješenja? n) S obzirom na to da je raspon rokova izuzetno uzak (K1: 1–2 mjeseca, razlika max 1 mjesec; K2: 4–6 mjeseci, razlika max 2 mjeseca), a formula za bodovanje favorizuje najkraći rok, da li ovakav kriterijum de facto svodi nabavku na kriterijum najniže cijene, sa marginalnim uticajem roka? o) Kako naručilac planira da obezbijedi kvalitetno projektno rješenje i estetsko uklapanje montažne garaže u urbani ambijent Budve (zahtjev iz UTU uslova i projektnog zadatka), kada tenderska dokumentacija ne vrednuje ni kvalitet projektnog rješenja ni saglasnost glavnog gradskog arhitekte?

ODGOVOR:

Izbor i definisanje kriterijuma za izbor najpovoljnije ponude spada u diskreciono pravo naručioca I ono je u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama.

PITANJE 6

Odgovor na primjedbu povodom greške u formuli za podkriterijum K2

ODGOVOR:

Naručilac je u ovom dijelu već izvršio izmjenu tenderske dokumentacije.

PITANJE 7

Rokovi i dinamika plaćanja Tenderska dokumentacija predviđa avans od 10% vrijednosti ugovora uz garanciju za povraćaj avansnog plaćanja, ali ne definiše dinamiku plaćanja preostalih 90% (privremene situacije, faze plaćanja, rokovi za ovjeru i isplatu situacija). Molimo naručioca da pojasni dinamiku plaćanja nakon avansa, uključujući: faze plaćanja za projektnu dokumentaciju i za izvođenje radova, rokove za ovjeru privremenih situacija od strane stručnog nadzora i rokove za isplatu od dana ovjere.

ODGOVOR:

Tenderskom dokumentacijom predviđen je avans u iznosu od 20% od ukupne vrijednosti ugovora, uz obavezu dostavljanja bankarske garancije za povraćaj avansa. Isplata preostalog

dijela ugovorene cijene vršiće se fazno, odnosno preko privremenih mjesečnih situacija koje ovjerava stručni nadzor. Isplaćeni avans će se srazmjerno i procentualno odbijati od svake ispostavljene privremene situacije do potpunog opravdanja avansnog iznosa.

Takođe, Naručilac je definisao rok plaćanja: Rok plaćanja je: Avans u visini od 20% procijenjene vrijednosti nabavke, na dan uvođenja izvođača u posao, odnosno danom otvaranja građevinskog dnevnika. Plaćanje će se vršiti u roku od 30 dana od dana ovjere privremene situacije , odnosno privremenih i okončanih situacija za izvedene radove.

PITANJE 8

Garantni rok Tenderska dokumentacija predviđa garanciju za otklanjanje nedostataka u garantnom roku (5% vrijednosti radova, sa rokom važenja do isteka garantnog roka), ali nigdje ne definiše trajanje samog garantnog roka. Molimo naručioca da definiše trajanje garantnog roka za montažne garaže, imajući u vidu da se radi o montažno-demontažnom privremenom objektu sa planiranim vijekom eksploatacije u okviru Programa privremenih objekata do 2028. godine (5 godina od usvajanja Programa)

ODGOVOR:

Naručilac je definisao I garantni rok: . Garantni rok: Garantni rok za otklanjanje nedostataka na izvedenim radovima je 3 godine od primopredaje radova. Za rasvjetu i opremu koju ugrađuje izvođač važi, u pogledu sadržine i roka, odgovarajuća garancija proizvođača, s tim da je Izvođač dužan da svu dokumentaciju o garancijama proizvođača opreme, zajedno sa uputstvima za upotrebu, pribavi i preda Investitoru preko Stručnog nadzora u skladu sa ugovorom.

PITANJE 8

Nesklad između privremenog karaktera objekta i obima ulaganja Prema Programu privremenih objekata na teritoriji Opštine Budva za period od 2024. do 2028. godine ("Službeni list CG — opštinski propisi", br. 44/25), predmetne montažne garaže su privremeni objekti sa vijekom trajanja programa od pet godina. UTU uslovi potvrđuju da se radi o montažno-demontažnim privremenim objektima. Investicija od 4.500.000 EUR u privremene objekte sa rokom trajanja do 2028. godine postavlja pitanje ekonomske opravdanosti. Molimo naručioca da pojasni: p) Da li je predviđeno produženje perioda eksploatacije privremenih objekata nakon isteka Programa 2028. godine, i ako jeste, na osnovu kojeg pravnog akta? q) Da li je izrađena studija ekonomske opravdanosti (cost-benefit analiza) za investiciju od 4.500.000 EUR u privremene montažne objekte? r) Šta se dešava sa montažnim garažama po isteku Programa — da li ponuđač u cijenu uračunava i troškove demontaže i uklanjanja, ili je to obaveza naručioca?

ODGOVOR

Tenderskom dokumentacijom nije predviđena obaveza izvođača radova da u cijenu uračunava troškove demontaže i uklanjanja objekta nakon 2028. godine. Predmet ove nabavke je isključivo projektovanje i izgradnja montažnih garaža.

Po ovlašćenju Komisije za vredovanje ponuda

Gordana Kuljača, službenik za javne nabavke

