

Ministarstvo javnih radova
ul.Arsenija Boljevića 2a, City Mall/III sprat, 81000 Podgorica
Broj: 01426/26-2437/1
Podgorica, 02.07.2026

POJAŠNJENJE

Tenderske dokumentacije broj 05-45/26 od 22.06.2026.godine

(šifra postupka #117917) za izradu Glavnog projekta stambenog kompleksa Blok A1 i izvođenje radova na izgradnji prve faze dijela stambenog kompleksa sa pratećom infrastrukturom u naselju "Velje brdo", Podgorica

Povodom zahtjeva za pojašnjenje Tenderske dokumentacije, Komisija za sprovođenje postupka javne nabavke, u skladu sa članom 95 stav 2 Zakona o javnim nabavkama, na postavljena pitanja daje sljedeće odgovore:

Pitanje br. 1 — Referentni uslov: zahtjev za pojedinačnim objektom BRGP $\geq 20.000 \text{ m}^2$ nadmašuje sam predmet nabavke

Tenderskom dokumentacijom se, u dijelu stručne i tehničke sposobnosti, zahtijeva najmanje tri potvrde (reference), pri čemu se svaka referenca mora odnositi na pojedinačni objekat stanovanja, odnosno stanovanja sa djelatnostima, minimalne bruto površine 20.000 m^2 po objektu, koji je sadržao garažu sa minimum dvije podrumске etaže koje čine jednu jedinstvenu cjelinu sa osam taksativno navedenih sistema (ventilacija i odimljavanje, sprinkler, natpritisna ventilacija, automatika i upravljanje, rana dojava požara, detekcija CO gasa, hidrantska mreža i havarijska kanalizacija), uz kumulativnu vrijednost referenci za radove od 22.000.000,00 € bez PDV-a i uz priznavanje isključivo objekata završenih od 22.06.2021. godine.

Istovremeno, prema Programskom (Projektnom) zadatku i Urbanističko-tehničkim uslovima, koji su sastavni dio tenderske dokumentacije, nijedan pojedinačni objekat u okviru cjelokupnog predmetnog Bloka A1 ne dostiže BRGP od 20.000 m^2 . Naprotiv, najveći pojedinačni objekat ima BRGP $13.286,78 \text{ m}^2$, a objekti čija je izgradnja predmet prve faze imaju BRGP od cca $12.150,85 \text{ m}^2$ (UP 387/1.5, koju čini pet objekata) i $10.537,59 \text{ m}^2$ (UP 387/1.6):

Urbanistička parcela / objekat	BRGP (m^2)	$\geq 20.000 \text{ m}^2$?
UP 387/1.1 (najveći objekat u Bloku A1)	13.286,78	NE
UP 387/1.2	11.874,25	NE
UP 387/1.3	10.181,25	NE
UP 387/1.4	11.844,42	NE
UP 387/1.5 — prva faza (pet objekata)	12.150,85	NE

Zainteresovano lice traži da naručilac pojasni:

- (a) Na osnovu kog objektivnog i funkcionalnog razloga, i u skladu sa kojim načelom proporcionalnosti (čl. 12 ZJN), referentni uslov zahtijeva iskustvo na pojedinačnom objektu BRGP $\geq 20.000 \text{ m}^2$, kada nijedan objekat koji je predmet ove nabavke ne dostiže tu površinu, niti je predmet nabavke moguće izvesti samo na objektima te veličine;
- (b) Da li je i na koji način sprovedeno istraživanje tržišta i analiza iz čl. 82 st. 4 ZJN na osnovu koje su utvrđeni i parametar „pojedinačni objekat $\geq 20.000 \text{ m}^2$ “ i kumulativni prag od 22.000.000,00 €, te molimo da naručilac dostavi metodologiju te analize;
- (c) Koliko privrednih subjekata koji ispunjavaju ostale uslove iz tenderske dokumentacije istovremeno raspolaže sa najmanje tri reference koje kumulativno ispunjavaju sve navedene parametre (pojedinačni objekat $\geq 20.000 \text{ m}^2$, dvije podrumске etaže, svih osam sistema, period završetka od 22.06.2021), a ako naručilac raspolaže tim podatkom – da navede broj takvih subjekata.

Odgovor br.1:

U odnosu na tačku (a)

Navodi zainteresovanog lica nijesu osnovani.

Polazeći od sadržine zahtjeva proizlazi da zainteresovano lice proporcionalnost predmetnog referentnog uslova cijeni isključivo kroz jedan njegov element – zahtijevanu bruto razvijenu građevinsku površinu, zanemarujući sve ostale kumulativno propisane uslove stručne i tehničke sposobnosti koji zajedno čine predmetni referentni uslov. Takav pristup ne omogućava cjelovitu ocjenu proporcionalnosti uslova niti njegove povezanosti sa predmetom javne nabavke.

Predmet ove javne nabavke nije projektovanje niti izvođenje pojedinačne stambene građevine, već izrada Glavnog projekta za cjelokupan stambeni kompleks Blok A1 i izvođenje prve faze njegove realizacije, koja obuhvata podzemne garaže sa najmanje dvije podrumске etaže, saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu, kao i složene mašinske, elektro i protivpožarne sisteme. Upravo iz tog razloga predmetni referentni uslov nije definisan isključivo kroz kriterijum bruto razvijene građevinske površine, već predstavlja skup kumulativno propisanih zahtjeva kojima se dokazuje prethodno iskustvo privrednog subjekta u realizaciji projekata odgovarajuće investicione, tehničke, funkcionalne i organizacione složenosti.

Pored bruto razvijene građevinske površine, naručilac je zahtijevao i prethodno iskustvo u realizaciji objekata koji obuhvataju podzemne garaže sa najmanje dvije podrumске etaže, sisteme ventilacije i odimljavanja, sprinkler sistem, sistem natpritisne ventilacije, automatiku i upravljanje, sistem rane dojave požara, sistem detekcije ugljen-monoksida (CO), hidrantsku mrežu i havarijsku kanalizaciju. Iz navedenog

jasno proizlazi da bruto razvijena građevinska površina predstavlja samo jedan od kumulativno propisanih elemenata predmetnog referentnog uslova.

Dodatno, zainteresovano lice svoje zaključke izvodi isključivo na osnovu podataka koji se odnose na bruto razvijenu površinu nadzemnih etaža, zanemarujući da idejno rješenje iskazuje i bruto površine podzemnih etaža, kao i ukupne bruto površine, koje predstavljaju sastavni dio tehničkih pokazatelja idejnog rješenja. Slijedom toga, zaključak zainteresovanog lica ne proizlazi iz cjelovitog sagledavanja tehničkih karakteristika predmetne javne nabavke.

Naručilac je, u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama, ovlašten da propiše uslove stručne i tehničke sposobnosti koji su neposredno povezani sa predmetom javne nabavke i kojima se obezbjeđuje da ugovor bude izvršen od strane privrednog subjekta koji raspolaže iskustvom odgovarajućeg nivoa složenosti.

Zakon o javnim nabavkama ne propisuje obavezu naručioca da referentne uslove određuje prema parametrima koji su identični parametrima budućeg predmeta nabavke, već da isti budu objektivno povezani sa predmetom javne nabavke i proporcionalni njegovoj složenosti. Upravo imajući u vidu obim, vrijednost, tehničku, funkcionalnu i organizacionu složenost predmetne javne nabavke, naručilac smatra da je predmetni referentni uslov zakonit, opravdan i proporcionalan predmetu javne nabavke.

U odnosu na tačku (b)

Prilikom određivanja uslova stručne i tehničke sposobnosti naručilac je pošao od prirode, obima i tehničke složenosti predmeta javne nabavke, kao i potrebe da ugovor bude izvršen od strane privrednog subjekta koji raspolaže prethodnim iskustvom u realizaciji projekata uporedive investicione, tehničke i organizacione složenosti. Predmetni uslov nije određen proizvoljno, već u neposrednoj vezi sa predmetom javne nabavke i u skladu sa načelom proporcionalnosti.

U odnosu na tačku (c)

Zakonom o javnim nabavkama nije propisana obaveza naručioca da raspolaže niti da vodi evidenciju o broju privrednih subjekata koji ispunjavaju pojedine uslove stručne i tehničke sposobnosti, niti je postojanje takve evidencije uslov zakonitosti tenderske dokumentacije. Uslovi stručne i tehničke sposobnosti određuju se u odnosu na predmet javne nabavke i njegovu složenost, a ne prema unaprijed utvrđenom broju potencijalnih ponuđača.

Pitanje br. 2 — Kumulativni efekat kadrovskih i referentnih uslova; oslanjanje na kapacitete i zajednička ponuda

Tenderska dokumentacija zahtijeva angažovanje najmanje 26 pojedinačnih licenciranih stručnih lica, pri čemu se za vodećeg projektanta, odgovornog projektanta konstruktivnog smjera, odgovornog projektanta mašinstva i rukovodioca građenja dodatno zahtijevaju po tri pojedinačne reference, opet vezane za objekat BRGP $\geq 20.000 \text{ m}^2$ sa istovjetnim garažnim sistemima. Posmatrani kumulativno (čl. 88 st. 1 ZJN – zabrana uslova koji imaju za posljedicu ograničavanje konkurencije), referentni uslov za privredni subjekat i pojedinačni referentni uslovi za četiri ključna stručna lica suštinski sužavaju krug mogućih ponuđača.

Zainteresovano lice traži da naručilac pojasni:

(a) Da li je za ispunjavanje referentnih i kadrovskih uslova dozvoljeno oslanjanje na kapacitete drugih subjekata, odnosno podnošenje zajedničke ponude, u smislu čl. 80 i čl. 81 ZJN, i ako jeste – pod kojim uslovima i uz koje dokaze;

(b) Iz kog razloga se ispunjenost svih 26 kadrovskih uslova zahtijeva već u fazi podnošenja ponude, a ne kao uslov za izvršenje ugovora, imajući u vidu da se dio stručnih lica (naročito lica vezana za izvođenje radova) prirodno angažuje tek nakon revizije Glavnog projekta i izdavanja građevinske dozvole.

Odgovor br.2:

U odnosu na tačku (a)

Navodi zainteresovanog lica nijesu osnovani.

Tenderskom dokumentacijom nije isključena niti ograničena mogućnost podnošenja zajedničke ponude niti oslanjanja na kapacitete drugih privrednih subjekata radi dokazivanja ispunjenosti uslova stručne i tehničke sposobnosti.

Mogućnost podnošenja zajedničke ponude, kao i korišćenja kapaciteta drugih privrednih subjekata, uređena je Zakonom o javnim nabavkama i primjenjuje se pod uslovima propisanim zakonom i tenderskom dokumentacijom.

Naručilac tenderskom dokumentacijom nije propisao nijedno dodatno ograničenje kojim bi bila isključena ili ograničena primjena navedenih zakonskih mogućnosti.

U odnosu na tačku (b)

Predmet javne nabavke predstavlja jedinstven ugovor po principu „**projektuj i izgradi**“, kojim budući izvršilac preuzima obavezu izrade Glavnog projekta, koordinacije svih projektantskih disciplina, usklađivanja projektnih rješenja sa izvođenjem radova i izvođenja građevinskih radova do završetka ugovorenog predmeta.

Iz tog razloga, sposobnost ponuđača ne može se cijiniti isključivo kroz projektantske niti isključivo kroz izvođačke kapacitete, već kroz njegovu ukupnu sposobnost da izvrši sve ugovorene obaveze.

Polazeći od prirode, obima, procijenjene vrijednosti i tehničke složenosti predmetne javne nabavke, naručilac je dodatne reference zahtijevao isključivo za stručna lica koja imaju neposredan uticaj na kvalitet, bezbjednost i uspješnost realizacije ugovora.

Nije zahtijevano da sva angažovana stručna lica posjeduju dodatne reference, već samo stručna lica koja obavljaju ključne funkcije u projektovanju i izvođenju radova.

U tom smislu:

- vodeći projektant odgovoran je za koordinaciju svih projektantskih disciplina i usklađenost projektne dokumentacije kao jedinstvene tehničke cjeline;
- odgovorni projektant konstruktivne struke ima ključnu ulogu u projektovanju konstrukcije objekata, naročito imajući u vidu izgradnju podzemnih garaža sa dvije podrumске etaže, pitanja temeljenja, stabilnosti konstrukcije i seizmičke otpornosti;
- odgovorni projektant mašinske struke odgovoran je za projektovanje složenih mašinskih sistema od značaja za funkcionalnost i bezbjednost objekata, uključujući sisteme ventilacije, odimljavanja i druge sisteme zaštite;
- rukovodilac građenja odgovoran je za organizaciju izvođenja radova, koordinaciju svih učesnika u građenju, kontrolu kvaliteta, dinamike i izvršenje ugovora u skladu sa projektnom dokumentacijom.

Iz navedenog proizlazi da predmetni zahtjevi nijesu određeni proizvoljno, već su neposredno povezani sa specifičnostima i rizicima predmetnog ugovora.

Činjenica da će pojedina stručna lica biti angažovana u različitim fazama realizacije ugovora ne utiče na obavezu ponuđača da u trenutku podnošenja ponude dokaže da raspolaže stručnim kadrovskim kapacitetima potrebnim za uredno izvršenje ugovora.

Ispunjenost uslova stručne i tehničke sposobnosti predstavlja uslov za učešće u postupku javne nabavke, a ne dokaz o dinamici angažovanja pojedinačnih stručnih lica tokom realizacije ugovora.

Okolnost da određeni uslov zahtijeva odgovarajući nivo iskustva sama po sebi ne predstavlja ograničavanje konkurencije, ukoliko postoji objektivna povezanost tog uslova sa predmetom javne nabavke i njegovom složenošću.

U konkretnom slučaju ta povezanost nesporno postoji imajući u vidu procijenjenu vrijednost ugovora, model realizacije „projektuj i izgradi“, obim predmetnog kompleksa, izgradnju podzemnih garaža sa dvije podrumске etaže, kao i potrebu koordinacije većeg broja projektantskih i izvođačkih disciplina.

Svrha propisanih uslova stručne i tehničke sposobnosti nije ograničavanje konkurencije, već obezbjeđivanje da u postupku javne nabavke učestvuju privredni subjekti koji raspolažu stručnim, tehničkim i organizacionim kapacitetima potrebnim za kvalitetno, bezbjedno i blagovremeno izvršenje ugovora. Naručilac je, prilikom određivanja minimalnih uslova stručne i tehničke sposobnosti, bio vođen zaštitom javnog interesa i potrebom da predmet javne nabavke bude realizovan od strane privrednog subjekta koji raspolaže dokazanim iskustvom za izvršenje ugovora ovakve investicione, tehničke i organizacione složenosti.

Slijedom navedenog, naručilac smatra da propisani kadrovski i referentni uslovi predstavljaju opravdane minimalne uslove stručne i tehničke sposobnosti, neposredno povezane sa predmetom javne nabavke, te ne predstavljaju neopravdano ograničenje konkurencije.

Pitanje br. 3 — Objedinjavanje projektovanja i izvođenja u jedan ugovor; idejno rješenje i informaciona prednost

Predmet nabavke objedinjuje izradu Glavnog projekta za cjelokupan Blok A1 i izvođenje radova prve faze („projektuj i izgradi“), iako je projekat eksplicitno fazno koncipiran, a idejno (konkursno) rješenje je već izrađeno i, prema tenderskoj dokumentaciji, dostupno na sajtu naručioca (autori: Dejan Milanović i Grozdana Šišović, sa saradnicima).

Zainteresovano lice traži da naručilac pojasni:

- (a) Koji je objektivan razlog (čl. 7 i čl. 12 ZIN) za objedinjavanje projektovanja i izvođenja u jedinstven ugovor, umjesto njihovog razdvajanja, imajući u vidu da takvo objedinjavanje zahtijeva da jedan subjekat istovremeno posjeduje i vrhunske projektantske i izvođačke reference vrijednosti $\geq 22.000.000$ €, čime se de facto isključuju specijalizovane projektantske kuće i izvođači koji bi samostalno ili u konzorcijumu mogli učestvovati;
- (b) Da li autori idejnog rješenja i sa njima povezana lica imaju pravo učešća u predmetnom postupku, te koje je mjere naručilac preduzeo radi sprječavanja informacione prednosti i narušavanja jednakog tretmana, s obzirom na to da je izabrani ponuđač dužan da Glavni projekat izradi upravo na osnovu tog idejnog rješenja.

Odgovor br. 3

U odnosu na tačku (a)

Navodi zainteresovanog lica nijesu osnovani.

Predmet javne nabavke obuhvata izradu Glavnog projekta za cjelokupan Blok A1 i izvođenje prve faze radova po modelu „projektuj i izgradi“, koji predstavlja zakonom dozvoljen način realizacije javne nabavke.

Naručilac je, imajući u vidu prirodu, obim i tehničku složenost predmetne investicije, opredijelio navedeni model realizacije kako bi se obezbijedila jedinstvena odgovornost za projektovanje i izvođenje, puna usklađenost projektnih i izvođačkih rješenja, efikasnija koordinacija svih učesnika u realizaciji projekta, smanjenje rizika od naknadnih izmjena projektne dokumentacije tokom izvođenja radova, kao i efikasnije upravljanje rokovima realizacije ugovora.

Činjenica da je izgradnja planirana fazno ne mijenja prirodu predmeta javne nabavke, niti predstavlja razlog za razdvajanje projektovanja i izvođenja u dva odvojena postupka. Naprotiv, izrada Glavnog projekta za cjelokupan kompleks predstavlja neophodan preduslov za obezbjeđenje jedinstvenih tehničkih rješenja, međusobne usklađenosti svih faza izgradnje i nesmetane realizacije ukupne investicije.

Model „projektuj i izgradi“ izabran je isključivo imajući u vidu predmet, obim i složenost javne nabavke, te ne predstavlja ograničenje konkurencije, već način realizacije kojim se obezbjeđuje efikasnije izvršenje ugovora i zaštita interesa naručioca.

U odnosu na tačku (b)

Navodi zainteresovanog lica nijesu osnovani.

Sama činjenica da je određeni privredni subjekt ili fizičko lice učestvovalo u izradi idejnog rješenja ne predstavlja osnov za njegovo isključenje iz postupka javne nabavke.

U skladu sa Zakonom o javnim nabavkama, naručilac je dužan da preduzme odgovarajuće mjere kojima se obezbjeđuje jednak tretman svih privrednih subjekata i sprječava eventualna informaciona prednost učesnika koji su učestvovali u pripremi postupka.

U konkretnom postupku naručilac je obezbijedio jednak pristup svim informacijama od značaja za pripremu ponude. Idejno rješenje, projektni zadatak, tehničke specifikacije, tehnički uslovi i ostala dokumentacija koja predstavlja osnov za izradu Glavnog projekta objavljeni su kao sastavni dio tenderske dokumentacije i dostupni su svim zainteresovanim privrednim subjektima pod jednakim uslovima.

Obaveza da se Glavni projekat izrađuje u skladu sa objavljenim idejnim rješenjem odnosi se na sve ponuđače pod jednakim uslovima i sama po sebi ne može predstavljati osnov za postojanje informacione prednosti niti narušavanje načela jednakog tretmana.

Uslovi za učešće u postupku javne nabavke, kao i eventualni razlozi za isključenje privrednih subjekata iz postupka, uređeni su Zakonom o javnim nabavkama i primjenjivaće se na jednak način prema svim učesnicima u postupku.

Slijedom navedenog, naručilac smatra da su u konkretnom postupku obezbijeđeni uslovi za puno poštovanje načela transparentnosti, jednakog tretmana i obezbjeđenja konkurencije.

Pitanje br. 4 — Vodosnabdijevanje i zona zaštite izvorišta Mareza

Iz tehničkih uslova DOO „Vodovod i kanalizacija“ Podgorica (br. UPI-02-041/26-3651/1 od 14.05.2026. i njihovih izmjena i dopuna br. UPI-02-041/26-3651/3 od 22.06.2026), koji su sastavni dio dokumentacije, proizilazi da na predmetnom lokalitetu ne postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura, da će trajno priključenje biti moguće tek nakon izgradnje mreže u naselju i njenog povezivanja na gradski sistem, te da lokacija stambenog kompleksa pripada II ili III zoni zaštite izvorišta Mareza – zbog čega se saobraćajnice ne smiju izvoditi bez kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda, a izvođenje upojnih bunara se zabranjuje.

Zainteresovano lice traži da naručilac pojasni:

- (a) Kojim aktom i dokazom je obezbijeđeno vodosnabdijevanje objekata prve faze, imajući u vidu navedene uslove „Vodovoda i kanalizacije“ i činjenicu da je, prema javno dostupnim izjavama nadležnih, detaljno hidrogeološko istraživanje šireg područja izvorišta Mareza još uvijek u toku (izrada sedam istražnih bušotina i uspostavljanje monitoring mreže podzemnih voda);
- (b) U koju tačno zonu zaštite izvorišta Mareza (II ili III) potpada lokacija, i koji je pravni osnov za izgradnju višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata, podzemnih garaža kapaciteta cca 1.236 vozila i internih saobraćajnica u toj zoni;

(c) Na koji način je ponuđač u mogućnosti da formira cijenu i rokove za 36-mjesečni ugovor „projektuj i izgradi“ kada rješenje vodosnabdijevanja i ograničenja iz zone zaštite izvorišta u trenutku objave nijesu definitivno utvrđeni.

Odgovor br.4:

U odnosu na tačku (a)

U odnosu na postavljeno pitanje, naručilac pojašnjava da su Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdati od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Podgorica, kao i njihove izmjene i dopune od 22.06.2026. godine, sastavni dio tenderske dokumentacije i predstavljaju obavezujući akt nadležnog organa za izradu Glavnog projekta.

Iz navedenih akata proizlazi da je pitanje vodosnabdijevanja predmetnog lokaliteta razmatrano kroz tehničke uslove nadležnog organa, pri čemu su nakon izrade Preliminarne hidrogeološke studije o mogućem uticaju izgradnje naselja Velje Brdo na izvorište Mareza izvršene izmjene i dopune tehničkih uslova, kojima su definisane dodatne obaveze i ograničenja koja je projektant dužan da uvaži prilikom izrade Glavnog projekta.

Shodno navedenom, izabrani ponuđač je u obavezi da Glavni projekat izradi u skladu sa važećim tehničkim uslovima, njihovim izmjenama i dopunama, kao i svim drugim važećim propisima i aktima nadležnih organa.

U odnosu na tačku (b)

Važeći planski dokumenti i akti kojima su utvrđene zone sanitarne zaštite predstavljaju mjerodavan pravni osnov za planiranje i projektovanje predmetnog zahvata. Pored toga, izmjenama i dopunama tehničkih uslova od 22.06.2026. godine u tehničke uslove su ugrađeni zaključci Preliminarne hidrogeološke studije koji se odnose na zaštitu izvorišta Mareza, uključujući ograničenja i obaveze koje se moraju primijeniti prilikom izrade projektne dokumentacije.

Naručilac nije nadležan da kroz pojašnjenje tenderske dokumentacije daje tumačenja ili utvrđuje režim zona sanitarne zaštite izvorišta, budući da je navedeno uređeno aktima i uslovima nadležnih organa. Za potrebe ovog postupka javne nabavke, mjerodavni su tehnički uslovi i njihove izmjene i dopune koji čine sastavni dio tenderske dokumentacije i koji su obavezujući za izradu Glavnog projekta.

U odnosu na tačku (c)

Predmet javne nabavke realizuje se po modelu „projektuj i izgradi“, koji podrazumijeva da izabrani ponuđač, na osnovu projektnog zadatka, tehničkih uslova nadležnih organa i ostale tenderske dokumentacije, izradi Glavni projekat i razvije odgovarajuća tehnička rješenja u okviru zahtjeva propisanih od strane nadležnih organa.

Činjenica da tehnički uslovi propisuju obavezu usklađivanja projektnih rješenja sa stručnim podlogama, ograničenjima i zahtjevima nadležnih organa ne predstavlja nedostatak tenderske dokumentacije, već sastavni dio projektnog zadatka koji je izabrani ponuđač dužan da izvrši u okviru ugovora.

Slijedom navedenog, naručilac smatra da tenderska dokumentacija sadrži sve podatke i uslove potrebne za pripremu ponude, dok će konačna tehnička rješenja biti razrađena kroz Glavni projekat u skladu sa važećim tehničkim uslovima i propisima.

Pitanje br. 5 — Procjena uticaja na životnu sredinu i ostali ekološki preduslovi

Aktom Agencije za zaštitu životne sredine br. 03-D-1445/2 od 14.05.2026. utvrđeno je da je za predmetni zahvat (parking sa preko 200 mjesta – u konkretnom slučaju cca 1.236) obavezno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu. Urbanističko-tehnički uslovi dodatno zahtijevaju prethodno istraživanje prisustva staništa Natura 2000 i izradu „Studije 0“ stanja kopnenog i vodenog biodiverziteta, te predviđaju da se, ukoliko geotehnička i seizmička ispitivanja pokazu rizik, izgradnja ne dozvoli.

Zainteresovano lice traži da naručilac pojasni:

- (a) Iz kog razloga se postupak javne nabavke sprovodi i ugovor zaključuje prije sprovođenja obaveznog postupka procjene uticaja na životnu sredinu i prije izrade „Studije 0“ / procjene Natura 2000, kada su ti elaborati uslov za zakonitu realizaciju zahvata;
- (b) Kakve su posljedice po obim, cijenu i rokove ugovora ukoliko procjena uticaja na životnu sredinu naloži izmjene rješenja ili utvrdi da lokacija nije podobna, odnosno ukoliko se ostvari uslov iz UTU prema kojem se izgradnja ne dozvoljava.

Odgovor na pitanje broj 5

U odnosu na tačku (a)

Postupak procjene uticaja na životnu sredinu predstavlja poseban upravni postupak koji se sprovodi u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu pred nadležnim organom.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1445/2 od 14.05.2026. godine, koji je sastavni dio dokumentacije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, utvrđuje obavezu sprovođenja postupka procjene uticaja na životnu sredinu za predmetni zahvat.

Navedena obaveza ne predstavlja prepreku za sprovođenje predmetnog postupka javne nabavke, već obavezu koja će biti realizovana u skladu sa važećim propisima u okviru realizacije projekta.

U odnosu na tačku (b)

Predmet javne nabavke realizuje se po modelu „projektuj i izgradi“, pri čemu je izabrani ponuđač u obavezi da Glavni projekat izradi u skladu sa važećim propisima, tehničkim uslovima nadležnih organa i svim uslovima koji budu utvrđeni u zakonom propisanim postupcima.

Eventualne mjere zaštite životne sredine ili drugi uslovi koje utvrdi nadležni organ predstavljaju obavezujuće uslove za izradu Glavnog projekta i njihovo sprovođenje predstavlja sastavni dio ugovornih obaveza izabranog ponuđača.

Naručilac nije ovlašćen da kroz pojašnjenje tenderske dokumentacije prejudicira ishod upravnih postupaka koji se vode pred drugim nadležnim organima.

Pitanje br. 6 — Imovinsko-pravni status i spremnost gradilišta; zavisnost od (neizgrađenog) Bulevara Velje brdo

Iz listova nepokretnosti br. 86 (KP 387/1) i br. 578 (KP 366/1) KO Velje Brdo proizilazi da su, iako je nosilac prava svojine Glavni grad Podgorica, odnosno Crna Gora, na predmetnim parcelama upisani brojni objekti izgrađeni bez građevinske dozvole i/ili na tuđem zemljištu, sa nizom zabilježbi žalbi na rješenja Glavnog grada Podgorice (uključujući rješenja iz 2025. i 2026. godine) i zabilježbom u vezi sa eksproprijacijom. Istovremeno, prema UTU, primarna saobraćajnica na koju se priključuju interne saobraćajnice prve faze (KP 387/1.7) i elektroenergetski i vodovodni priključci jeste Bulevar Velje brdo, koji je predmet posebne, još uvijek nezavršene javne nabavke.

Zainteresovano lice traži da naručilac pojasni:

- (a) Da li su na parcelama 387/1.5, 387/1.6 i 387/1.7 (i šire 387/1 i 366/1) uklonjeni, eksproprisani ili legalizovani objekti evidentirani u listovima nepokretnosti br. 86 i 578, te kakav je status zabilježenih žalbi i postupka eksproprijacije;
- (b) Na koji tačno datum naručilac planira da izvođaču preda neopterećeno i za izvođenje radova spremno gradilište (uvođenje u posao), imajući u vidu da od tog datuma zavise rok izvođenja od 32 mjeseca, kao i avansne i izvođačke garancije;
- (c) Na koji način je za prvu fazu odrediv rok izvođenja i formiranje cijene kada funkcionalnost prve faze (kolski pristup, elektroenergetsko i vodovodno priključenje) zavisi od Bulevara Velje brdo koji u trenutku objave nije izgrađen.

Odgovor br. 5:

U odnosu na tačku (a)

Imovinsko-pravni odnosi na nepokretnostima obuhvaćenim predmetom javne nabavke uređuju se i rješavaju u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji, Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima i drugim važećim propisima.

Pitanja koja se odnose na pojedinačne upravne postupke, žalbe, status pojedinačnih nepokretnosti ili druge imovinsko-pravne odnose nijesu predmet tenderske dokumentacije niti utiču na zakonitost sprovođenja ovog postupka javne nabavke.

Naručilac će izvođača uvesti u posao isključivo nakon ispunjenja svih zakonom i ugovorom propisanih uslova za početak izvođenja radova.

U odnosu na tačku (b)

Rok izvođenja radova od 32 mjeseca, u skladu sa tenderskom dokumentacijom, počinje da teče od dana uvođenja izvođača u posao, a ne od dana zaključenja ugovora.

Uvođenje izvođača u posao izvršiće se nakon ispunjenja svih ugovorom i zakonom propisanih uslova za početak izvođenja radova.

Slijedom navedenog, nije moguće niti postoji zakonska obaveza da naručilac unaprijed određuje kalendarski datum uvođenja izvođača u posao.

U odnosu na tačku (c)

Rok izvršenja ugovora i procijenjena vrijednost javne nabavke utvrđeni su na osnovu Idejnog rješenja, Programskog zadatka i ostalih stručnih podloga izrađenih u fazi pripreme investicije. Programskim zadatkom predviđena je fazna realizacija stambenog kompleksa sa pratećom infrastrukturom.

Realizacija prve faze planirana je na način koji omogućava nesmetano izvođenje ugovorenih radova primjenom odgovarajućih privremenih gradilišnih rješenja i organizacijom gradilišta, u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i uslovima nadležnih organa, do uspostavljanja trajnih infrastrukturnih priključaka.

Izgradnja Bulevara Velje brdo predstavlja poseban infrastrukturni projekat čija realizacija ne utiče na odredivost predmeta ove javne nabavke niti na način utvrđivanja roka izvršenja i procijenjene vrijednosti ugovora.

Pitanje br. 7 — Procijenjena vrijednost i metodologija (čl. 82 st. 4 ZJN)

Zainteresovano lice traži da naručilac dostavi metodologiju utvrđivanja procijenjene vrijednosti od 40.100.000,00 € bez PDV-a, sa posebnim osvrtom na to da li su, i u kom obimu, u procijenjenu vrijednost (i u sam predmet nabavke) uključeni troškovi i rizici koji se tenderskom dokumentacijom prenose na izvođača, a koji proizilaze iz: rješavanja vodosnabdijevanja i ograničenja iz zone zaštite izvorišta, retnzionih bazena i separatora atmosferskih voda, procjene uticaja na životnu sredinu, hidrogeoloških i geotehničkih istraživanja, kao i zavisnosti od neizgrađene primarne saobraćajnice. Nedefinisanost ovih elemenata istovremeno otvara pitanje odredivosti predmeta nabavke i realnosti procijenjene vrijednosti, u smislu čl. 7 ZJN.

Odgovor: U odnosu na postavljeno pitanje, naručilac pojašnjava da je procijenjena vrijednost javne nabavke utvrđena u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama, na osnovu stručnih podloga izrađenih u fazi pripreme investicije, uključujući Idejno rješenje, Programski zadatak, urbanističko-tehničke uslove, tehničke specifikacije, procjenu obima radova i usluga koje čine predmet javne nabavke.

Procijenjena vrijednost obuhvata cjelokupan predmet javne nabavke, odnosno izradu Glavnog projekta za kompletan Blok A1 i izvođenje prve faze stambenog kompleksa sa pripadajućom saobraćajnom, komunalnom i ostalom infrastrukturom, u obimu definisanom tenderskom dokumentacijom.

Prilikom utvrđivanja procijenjene vrijednosti sagledani su svi elementi koji čine predmet javne nabavke kao jedinstvenu funkcionalnu, tehničku i tehnološku cjelinu. Procijenjena vrijednost nije određena prostim sabiranjem pojedinačnih vrsta radova niti pojedinačnih tehničkih elemenata, već predstavlja stručnu procjenu ukupne vrijednosti ugovora koji je predmet ove javne nabavke.

Činjenica da će pojedina tehnička rješenja biti konačno razrađena kroz izradu Glavnog projekta, u skladu sa tehničkim uslovima nadležnih organa, važećim propisima i drugim zakonom propisanim postupcima, ne dovodi u pitanje način utvrđivanja procijenjene vrijednosti niti predstavlja osnov za izmjenu tenderske dokumentacije.

Procijenjena vrijednost javne nabavke utvrđuje se radi planiranja i sprovođenja postupka javne nabavke. Zakon o javnim nabavkama ne propisuje obavezu naručioca da kroz pojašnjenja tenderske dokumentacije dostavlja obračune, kalkulacije ili način formiranja procijenjene vrijednosti, već da istu utvrdi u skladu sa zakonom i predmetom javne nabavke. Konačna vrijednost ugovora ne određuje se procijenjenom vrijednošću, već će biti utvrđena isključivo nakon sprovedenog postupka javne nabavke, na osnovu ponude izabranog ponuđača koja bude ocijenjena kao najpovoljnija u skladu sa tenderskom dokumentacijom.

Pitanje br. 8 — Prethodni zahtjevi i obim Izmjene br. 1

Imajući u vidu da je Izmjenom br. 1 tenderske dokumentacije, prema automatski generisanom izvještaju o izmjenama i dopunama od 26.06.2026, suštinski izmijenjen samo jedan kadrovski uslov (uslov za lice za izradu projekta zaštite od požara), dok su tehnička specifikacija, kriterijumi za izbor i referentni i kadrovski uslovi ostali nepromijenjeni, zainteresovano lice traži da naručilac navede da li su u predmetnom postupku primljeni drugi zahtjevi za pojašnjenje i/ili izmjenu tenderske dokumentacije i na koji način su riješeni.

Odgovor br. 8:

U odnosu na postavljeno pitanje, naručilac pojašnjava da je izmjena tenderske dokumentacije broj 1 izvršena u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama i uredno objavljena putem Elektronskog sistema javnih nabavki.

Zakon o javnim nabavkama ne propisuje obavezu naručioca da kroz pojašnjenja tenderske dokumentacije daje informacije o broju primljenih zahtjeva za pojašnjenje, njihovoj sadržini ili načinu njihovog razmatranja, već da zainteresovanim licima učini dostupnim sva pojašnjenja i izmjene tenderske dokumentacije u skladu sa zakonom, što je u konkretnom slučaju i učinjeno.

Predsjednik Komisije

Milica Vukčević