

TENDERSKA DOKUMENTACIJA
za kupovinu poslovnog objekta/poslovnog prostora

Sarajevo, novembar/studeni 2021. godine

1. Predmet nabavke

Predmet nabavke je kupovina samostalnog poslovnog objekta ili poslovnog prostora u sastavu poslovnog ili stambeno-poslovnog objekta (u daljem tekstu: Poslovni objekat), na području grada Mostara, u užoj gradskoj jezgri, maksimalne udaljenosti 800 metara od poslovne zgrade Vlade Federacije Bosne i Hercegovine u Mostaru i objekta poslovne zgrade „Staklena banka“, minimalne neto površine 450 m², a maksimalne neto površine 600 m², sa pratećim sadržajima, za potrebe Agencije za bankarstvo Federacije BiH - podružnice Mostar (u daljem tekstu: Agencija), u skladu sa ekonomskim, imovinsko-pravnim, tehničkim i drugim zahtjevima navedenim u ovoj tenderskoj dokumentaciji.

2. Opis predmeta nabavke

Predmet nabavke treba da je uknjižen u zemljišnim knjigama, a može biti izgrađen kao samostalni poslovni objekat ili poslovni prostor u sastavu poslovnog ili stambeno-poslovnog objekta kao više etaža, koji se može ekonomski i funkcionalno podijeliti (kao djeljiva cjelina), sa posebnim pristupom i ulazom i posebnim infrastrukturnim sadržajima.

U sastavu Poslovnog objekta treba da je predviđen kancelarijski/uredski prostor pogodan i uvjetan za obavljanje djelatnosti Agencije i smještaj informaciono – komunikacionog centra (server sobe), koji ima karakteristike koje omogućavaju fleksibilnost i primjenu u modernoj arhitekturi i namjeni, koji omogućava jednostavno korištenje i racionalno održavanje, i posjeduje druge prateće sadržaje, a što obuhvata povezana garažna ili parkirna mjesta za minimalno 3 vozila.

Sve površine, osim garažnog prostora, treba da su smještene u etažama iznad zemlje. U slučaju posjedovanja garažnih mjesta u etažama ispod zemlje isti moraju biti povezani vertikalnim komunikacijama (stepenište i/ili lift) s prostorom iznad zemlje. Za slučaj posjedovanja parkirnih mjesta isti treba da su povezani sa Poslovnim objektom, odnosno da se nalaze na istoj ili povezanoj zemljišnoj parceli kao i Poslovni objekat, maksimalne udaljenosti do 50 m.

Ukupna ponuđena cijena za Poslovni objekat sa pratećim garažnim/parkirnim mjestima treba da sadrži sve elemente dovođenja istih u funkciju, u skladu sa zahtjevima iz ove tenderske dokumentacije (npr. povezanost Poslovnog objekta, potpuna funkcionalnost i instalacijske opremljenosti, namjena, sadržaj, kvalitet i dr.).

Poslovni objekat treba da sadrži:

- a) površine koje čine korisni prostor, potreban za normalno odvijanje poslovnih procesa, što podrazumijeva posebne prostorije za: uredsko-kancelarijsko poslovanje, smještaj informaciono-komunikacionog centra (server sobe), arhivske građe, salu za održavanje sastanaka, sjednica, seminara i rad komisija, sa pripadajućim pomoćnim tehničkim i ostalim prostorijama, hodnicima, komunikacijama (stepeništem), ukupne neto površine minimalno 450 m², a maksimalno 600 m²;
- b) minimalno 3 (tri) garažna mjesta, kao prateće sadržaje, koja se nalaze ispod zemlje, povezana sa Poslovnim objektom vertikalnim komunikacijama (stepenište i/ili lift) ili minimalno 3 (tri) parkirna mjesta iznad zemlje, povezana sa Poslovnim objektom koja se nalaze na istoj ili povezanoj zemljišnoj parceli kao i Poslovni prostor, maksimalne udaljenosti do 50 m.

Napomena: površina pratećih sadržaja (garažnih/parkirnih mjesta) ne ulazi u korisni prostor iz prethodne tačke.

Ostale funkcionalnosti Poslovnog objekta i formalno-pravni zahtjevi koje je potrebno zadovoljiti:

- a) Poslovni objekat treba da obuhvata minimalno dvije etaže, s tim da, ukoliko je isti dio poslovnog ili stambeno poslovnog objekta, da su spratovi Poslovnog objekta povezani kao ekonomski i funkcionalno djeljiva cjelina (jedan iznad drugog) sa posebnim ulazom, koji su etažirani i kao takvi uknjiženi, te funkcionalno povezani posebnim komunikacijskim stepeništem ili liftom;
- b) Da svaki sprat (svaka etaža) ima minimalno jedan sanitarni čvor (sa odvojenim muškim i ženskim toaletom);
- c) Da ima pripadajući garažni prostor/parkirna mjesta za minimalno 3 (tri) vozila. U slučaju da se radi o garažnim mjestima ispod zemlje, ista moraju biti povezana komunikacijskim stepeništem i/ili liftom sa Poslovnim objektom. U slučaju da ima parkirna mjesta iznad zemlje, ista moraju biti povezana sa Poslovnim objektom i nalaziti se na istoj ili povezanoj zemljišnoj parceli kao i Poslovni objekat, maksimalne udaljenosti do 50 m;
- d) Da je ponuđač u mogućnosti dovesti Poslovni objekat u potpuno funkcionalno stanje sa ispunjenim svim zahtjevima iz ove tenderske dokumentacije u maksimalnom roku od 60 dana od dana konačnosti Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača;
- e) Da ima visoke standarde gradnje u pogledu funkcionalnih komponenti i kvaliteta materijala;
- f) Da ima neometan pristup samoj lokaciji, sa saobraćajnice;
- g) Da ima omogućen pristup osobama sa teškoćama u kretanju;
- h) Da ima alternativni pristup svim poslovnim prostorijama i etažama u svrhu osiguranja evakuacije ili protiv požarni koridor;
- i) Da ima uvedene elektro instalacije koje omogućavaju neometan rad server sobe;
- j) Da ima uspostavljene instalacije grijanja i klimatizacije, protivpožarnog sistema, vodovoda i kanalizacije i instaliranu opremu;
- k) Da je bez ikakvih opterećenja i dugovanja;
- l) Da su riješeni imovinsko-pravni odnosi;
- m) Da posjeduje upotrebnu dozvolu i
- n) Da je upisan u zemljišne knjige.

3. Pravo učešća u postupku

Svi ponuđači (fizička i pravna lica) koji posjeduju poslovni objekat ili poslovni prostor u vlasništvu koji je izgrađen i uknjižen, na prethodno definisanoj lokaciji i koji zadovoljava tražene uvjete u pogledu funkcionalnosti, površine i ostalih uvjeta predviđenih ovom tenderskom dokumentacijom.

4. Potrebni dokazi za učešće

Da bi učestvovao u proceduri nabavke, ponuđač je dužan dostaviti sljedeće dokumente (gdje je to primjenjivo, u zavisnosti da li je ponuđač pravno ili fizičko lice):

- a) tačan naziv, ime i prezime i adresu ponuđača (pravna i fizička lica);
- b) potvrdu o registraciji kod nadležne Porezne uprave - JIB (pravna lica);
- c) rješenje o upisu u sudski registar ili aktuelni izvod iz sudskog registra (pravna lica);
- d) ličnu/osobnu kartu i potvrdu o prebivalištu - CIPS prijavu (fizička lica);
- e) uvjerenje o registraciji ponuđača u sistemu PDV-a (pravna lica);

- f) ispravno popunjen obrazac za cijenu ponude koji je sastavni dio ove tenderske dokumentacije (pravna i fizička lica);
- g) izjavu kojom ponuđač određuje i garantuje maksimalni rok dovođenja poslovnog objekta u funkcionalno stanje i ispunjenosti svih uvjeta propisanih ovom tenderskom dokumentacijom i ulaska u posjed – ovjerenu od strane nadležnog organa (notar ili općina) – (pravna i fizička lica);
- h) izjavu ponuđača o izmirenim svim komunalnim uslugama - ovjerenu od strane nadležnog organa (notar ili općina) – (pravna i fizička lica);
- i) izjavu kojom dokazuje minimalni vremenski period važnosti ponude: 90 dana nakon krajnjeg roka za podnošenje ponuda – ovjerenu od strane nadležnog organa (notar ili općina) – (pravna i fizička lica);
- j) uvjerenje Suda BiH i Potvrdu suda prema sjedištu kojim dokazuje da u krivičnom postupku nije izrečena pravosnažna presuda kojom je osuđen za krivično djelo učešća u kriminalnoj organizaciji, za korupciju, prevaru ili pranje novca – (pravna lica);
- k) uvjerenje nadležnog suda ili organa uprave kod kojeg je registrovan ponuđač, kojim se potvrđuje da nije pod stečajem, niti je predmet stečajnog postupka, da nije predmet postupka likvidacije, odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovne djelatnosti - (pravna lica);
- l) uvjerenje izdato od strane nadležnih institucija kojim se potvrđuje da je ponuđač izmirio dospelje obaveze, a koje se odnose na doprinose za penziona i invalidsko i zdravstveno osiguranje (ukoliko ponuđač ima zaključen sporazum o reprogramu obaveza, odnosno odgođenom plaćanju, po osnovu doprinosa za penzijsko-invalidsko osiguranje, zdravstveno osiguranje, direktne i indirektne poreze, dužan je dostaviti potvrdu nadležne institucije/a da ponuđač u predviđenoj dinamici izmiruje svoje reprogramirane obaveze) - (pravna lica);
- m) uvjerenje izdato od strane nadležnih institucija kojim se potvrđuje da je ponuđač izmirio dospelje obaveze u vezi s plaćanjem direktnih i indirektnih poreza - (pravna lica);
- n) uvjerenje od nadležne Porezne uprave da ponuđač nema neizmirenih obaveza po osnovu poreza i javnih prihoda - (fizička lica);
- o) uvjerenje o nekažnjavanju - (fizička lica);
- p) uvjerenje o nevođenju krivičnog postupka - (fizička lica);
- q) potvrda banke o otvorenom transakcijskom/tekućem računu - (pravna i fizička lica);
- r) izjavu ponuđača o prihvatanju svih uvjeta iz ove tenderske dokumentacije – ovjerenu od strane nadležnog organa (notar ili općina) – (pravna i fizička lica).

Napomena: Dokazi pod tačkama od j) do p) ne mogu biti stariji od 3 (tri) mjeseca računajući od momenta predaje ponude.

Dokazi koje ponuđač dostavlja moraju biti dostavljeni u originalu ili ovjerenoj kopiji od strane nadležnog organa.

Izjave pravnog lica moraju biti potpisane od strane ovlaštenog lica i ovjerene pečatom društva, te ovjerene od strane nadležnog organa (notar, općina).

5. Minimalni kvalifikacijski uvjeti u pogledu ekonomske i finansijske sposobnosti, kao i tehničke i profesionalne sposobnosti

5.1. Ekonomska i finansijska sposobnost

5.1.1. U pogledu ekonomskog i finansijskog stanja, potrebno je da je ponuđač finansijski sposoban za izvršenje ugovora koji je predmet ovog postupka (pravno lice).

5.1.2. Ocjena ekonomske i finansijske sposobnosti će se vršiti na osnovu sljedećih dokaza:

- a) Potvrda izdata od strane banke, u kojoj je otvoren „Glavni račun“, sa naznakom od strane banke da navedeni račun ponuđača – „Glavni račun“ nije bio blokiran u posljednjih 12 (dvanaest) mjeseci. Navedena Potvrda može biti izdata od strane banke u periodu od datuma objave Javnog poziva za predmetnu nabavku do krajnjeg roka za predaju ponuda.
- b) Poslovni bilansi (bilansi stanja i bilansi uspjeha) za prethodne 2 (dvije) poslovne godine (2019. i 2020. godina) ili od početka poslovanja ako je ponuđač registrovan, odnosno počeo sa radom prije manje od 2 (dvije) godine.

Dokumentacija iz ove tačke tenderske dokumentacije dostavljaju se kao originali ili ovjerene kopije originala (notar ili općina).

5.2. Tehnička i profesionalna sposobnost

5.2.1. U pogledu tehničke i profesionalne sposobnosti, ponuđač treba ispunjavati sljedeće kriterije:

- a) da posjeduje Poslovni objekat koji je predmet nabavke, kao funkcionalan poslovni objekat/poslovni prostor, etažiran i uknjižen i
- b) da posjeduje investiciono-tehničku i izvedbenu projektnu dokumentaciju za kompletan objekat i projekat etažiranja ukoliko se radi o poslovnom prostoru u sastavu poslovnog objekta/stambeno - poslovnog objekta, kao i upotrebnu dozvolu izdatu od strane nadležnog kantonalnog-županijskog/gradskog /općinskog organa;

5.2.2. Ocjena tehničke i profesionalne sposobnosti ponuđača će se izvršiti na temelju sljedećih dokumenata:

- a) dokumentacija iz koje je nedvojbeno vidljivo da ponuđač posjeduje imovinu u vlasništvu koja je predmet ponude (zemljišno-knjižni izvadak, kopija katastarskog plana);
- b) dokumentaciju iz koje je vidljivo da ponuđač posjeduje građevinsku i upotrebnu dozvolu;
- c) detaljan opis nekretnine sa naznakom da li se radi o novoizgrađenom objektu koji nije prometovan, sa sadržajima koji su traženi pod tačkom 2. ove tenderske dokumentacije, prodajnim elaboratom (portfolio nekretnine), glavni/izvedbeni projekat za objekat ili projekat etažiranja ukoliko se radi o poslovnom prostoru u sastavu poslovnog objekta/stambeno - poslovnog objekta, uz prilaganje fotodokumentacije: fotografije lokacije, interijera i eksterijera, kao i idejnog projekta izmjena na poslovnom objektu/poslovnom prostoru, neophodnim da se zadovolje uvjeti iz ovog dokumenta.

Napomena: Ukoliko se radi o bračnoj stečevini ili suvlasništvu, neophodna je saglasnost supružnika/svih suvlasnika za prodaju Poslovnog objekta.

Ukoliko je primjenjivo, obavezno je dostavljanje saglasnosti skupštine ili drugog nadležnog organa društva za prodaju Poslovnog objekta u skladu relevantnim zakonima i internim aktima ponuđača.

Dokumentacija iz tačke a) ovog člana se dostavlja u originalu ili ovjerenoj kopiji, te ista ne smije biti starija od 15 dana od momenta dostavljanja ponuda.

Dokumentacija iz tačke b) ovog člana se dostavlja u originalu ili ovjerenoj kopiji, dok se dokumentacija pod tačkom c) može dostaviti u printanoj ili elektronskoj formi (na prijenosnom mediju).

U slučaju ozbiljne sumnje u pogledu autentičnosti ili čitljivosti kopije i dostavljenih dokumenata, Agencija može zahtijevati da se dostave dokumenti u originalu.

5.3. Agencija može u pisanoj formi tražiti od ponuđača da pojasni dokumente koje je dostavio bez da mijenja suštinu svoje ponude, i to u roku koji odredi Agencija.

6. Zahtjevi po pitanju jezika

Ponuda, svi dokumenti i prepiska u vezi sa ponudom između Agencije i ponuđača moraju biti napisani na jednom od službenih jezika u Bosni i Hercegovini.

7. Instrukcije za ponuđače

7.1. Način komuniciranja sa ponuđačima

Cjelokupna komunikacija i razmjena informacija između Agencije i ponuđača treba se voditi u pisanoj formi, na način da se ista dostavlja poštom ili lično/osobno na adresu naznačenu u tenderskoj dokumentaciji.

Komunikacija i razmjena informacija može se vršiti i putem e-maila ili faksa, uz obavezu da se ista proslijedi i poštom prije isteka roka utvrđenog za dostavu informacija, odnosno ponude.

7.2. Priprema ponuda

- a) Ponuđač snosi sve troškove u vezi sa pripremom i dostavljanjem ponude. Agencija nije odgovorna niti dužna snositi te troškove. Dokumentacija koju ponuđač dostavi po ovom postupku, tj. Ponuda neće biti vraćena.
- b) Svi listovi ponude moraju biti čvrsto uvezani, sa označenim stranicama. Svi listovi ponude trebaju biti parafirani ili potpisani od osobe (ponuđača), odnosno osoba koje su ovlaštene da zastupaju ponuđača (osim dokumentacije koja se može dostaviti elektronskim putem – tačka 5.2.2. c). Sve izmjene i dopune ponude moraju biti čitljive i parafirane od ovlaštenih osoba.
- c) Ponuda se dostavlja u pisanoj formi - u originalu. Ponudu je potrebno dostaviti u neprovidnoj, zatvorenoj koverti, sa potpisom i pečatom ponuđača, nazivom/imenom i prezimenom, adresom ponuđača, poštom ili lično/osobno na adresu :

Agencija za bankarstvo Federacije BiH

Zmaja od Bosne 47b

71000 Sarajevo

Sa naznakom : „*Ponuda po javnom pozivu u postupku kupovine poslovnog objekta/poslovnog prostora - ne otvarati*”

- d) Ponuđač može izmijeniti ili povući svoju ponudu pod uvjetom da se izmjena ili povlačenje ponude dostavi prije isteka roka za dostavljanje ponuda. Agencija mora biti obaviještena u pisanoj formi i o izmjenama i o povlačenju ponude prije isteka roka za podnošenje ponuda. Izmjena ili povlačenje ponude mora biti izvršena u skladu sa tačkom c) ovog člana. Pored navedenog, na koverti u kojoj se nalazi izjava ponuđača treba pisati sljedeće: “*Izmjene ponude*” ili “*Povlačenje ponude*”.

7.3. Ponuda obavezno treba sadržavati i:

- a) Potpisanu Izjavu ponuđača kojom se potvrđuje da je ponuđač sposoban za izvršenje ugovora u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena (ovjerena kod notara ili u općini);
- b) Punomoć za zastupanje (ukoliko ponuđača koje je pravno lice zastupa osoba koja nije upisana u sudski registar ili koja ima upisana ograničenja ovlaštenja, odnosno ukoliko ponuđača koje je fizičko lice zastupa druga osoba koja nije vlasnik poslovnog objekta).

7.4. Povjerljivost

Povjerljive informacije koje su sadržane u bilo kojoj ponudi, koje se odnose na komercijalne, financijske ili tehničke informacije ili poslovne tajne ili know - how učesnika Javnog poziva, ne smiju se ni pod kojim uvjetima otkrivati bilo kojem licu koje nije zvanično uključeno u postupak nabavke.

Agencija pretpostavlja da nisu sve informacije koje ponuđači dostave potpuno povjerljive. Neke informacije - uključujući i komercijalne, financijske ili tehničke ili know - how bit će javne ili će, u budućnosti, postati dostupne javnosti.

Agencija zahtijeva od ponuđača da navedu, kada predaju ponude, koje informacije se moraju smatrati povjerljivim, po kojoj osnovi se smatraju povjerljivim i koliko dugo će biti povjerljive. Cijena ponude se ne smatra povjerljivom ni u jednom slučaju.

Ponuđači moraju napraviti spisak informacija koje bi se trebale smatrati povjerljivim.

8. Bankovne garancije

8.1. Ponuđač je dužan podnijeti sljedeće garancije:

- a) **bankovnu garanciju za ponudu** (osiguranje ponude) - neopoziva i bezuvjetna, naplativa na prvi poziv, za ozbiljnost ponude, u visini od 1 % od ponuđene cijene, kao sredstvo osiguranja ozbiljnosti ponude, s rokom važenja 30 dana nakon isteka opcije ponude; Bankovna garancija za ponudu se dostavlja u sklopu ponude. Garancija za ozbiljnost ponude dostavlja se u originalu, u zatvorenoj plastičnoj foliji (koja se npr. na vrhu zatvori naljepnicom na kojoj je stavljen pečat ponuđača ili se otvor na foliji zatvori jamstvenikom, a na mjesto vezivanja zalijepi naljepnica i otisne pečat ponuđača) i uvezana u cjelinu čini sastavni dio ponude.

Garancija ne smije biti ni na koji način oštećena (bušenjem i sl.) jer probušena ili oštećena garancija se ne može naplatiti.

Ukoliko garancija za ozbiljnost ponude nije dostavljena na propisan način, u skladu sa ovim članom, takva ponuda će biti odbačena.

- b) **bankovnu garanciju za izvršenje ugovora** - neopoziva i bezuvjetna, naplativa na prvi poziv, za dobro izvršenje posla, kao sredstvo osiguranja izvršenja ugovora, od potpisivanja

do njegove realizacije, kao i u periodu koji slijedi nakon realizacije ugovora - u garantnom periodu, dostavlja se u periodu od deset dana nakon zaključenja ugovora i predstavlja uvjet za stupanje ugovora na snagu; Ponuđač je dužan u svojoj ponudi dostaviti **Izjavu** da će ponuđač, ukoliko bude izabran za najpovoljnijeg ponuđača, dostaviti originalnu bankovnu garanciju za dobro izvršenje posla, u visini od 10% od vrijednosti ugovora, s rokom važenja 30 dana po isteku garantnog roka - (ovjerena od strane nadležnog organa – notar ili općina).

8.2. Dostavljena garancija za ponudu će se realizirati u sljedećim slučajevima:

- a) ako ponuđač povuče ponudu nakon isteka roka za dostavljanje ponuda ali prije isteka roka važenja ponuda navedenog u tenderskoj dokumentaciji;
- b) ako se ponuđaču dodijeli ugovor, a on odbije da potpiše ugovor ili ne ispoštuje neki od uvjeta navedenih u tenderskoj dokumentaciji koji je potrebno ispuniti prije potpisivanja ugovora,
- c) ako ponuđač ne zaključi ili ne potpiše ugovor koji je ponuđen u skladu sa uvjetima iz tenderske dokumentacije ili
- d) ako ponuđač ne dovede Poslovni objekat u funkcionalno stanje u skladu sa ovom tenderskom dokumentacijom i u roku prema dostavljenoj izjavi.

Garancija za ponudu vraća se u roku od 5 (pet) radnih dana, po nastupanju bilo kojeg od sljedećih slučajeva:

- a) odbijanje ponude kao neodgovarajuće ili istek perioda važenja ponude,
- b) dodjela i stupanje na snagu ugovora o kupoprodaji,
- c) zvanično otkazivanje ili okončanje postupka javne nabavke prije dodjele ili stupanja na snagu ugovora o kupoprodaji, ili
- d) povlačenje ponude prije isteka određenog roka za dostavljanje ponuda.

Ako ne nastupi nijedan od slučajeva koji zahtijeva realizaciju garancije za dobro izvršenje posla, ista će se vratiti u roku i u skladu sa uvjetima iz ugovora.

9. Rok za dostavljanje/prijem ponuda

Rok za dostavljanje ponuda po ovom predmetu nabavke ističe 17.12.2021. godine, u 12:00 sati, bez obzira na način dostavljanja iste.

U razmatranje će se uzeti samo ponude koje su stigle najkasnije do krajnjeg roka za prijem ponuda određen ovim javnim pozivom i tenderskom dokumentacijom. Sve ponude koje pristignu poslije naznačenog roka, bez obzira kada su poslone, neće biti uzete u razmatranje i iste će biti vraćene na adresu ponuđača, neotvorene.

Komisijsko otvaranje pristiglih ponuda će se izvršiti u poslovnim prostorijama Agencije, ulica: Zmaja od Bosne 47b, Sarajevo, dana 17.12.2021. godine, u 12:30 sati.

Otvaranju ponuda mogu prisustvovati ponuđači, odnosno ovlašteni predstavnici ponuđača, uz pismeno ovlaštenje ovjereno od strane nadležnog organa (notar ili općina).

10. Kriterij za dodjelu ugovora - ocjena ponuda

10.1. Ugovor se dodjeljuje kvalificiranom ponuđaču koji je dostavio najbolje ocijenjenu prihvatljivu ponudu.

- 10.2.** Odbit će se svaka ponuda, odnosno ista neće biti bodovana, koja ne zadovoljava opis predmeta nabavke i koja, u formalno-pravnom smislu, ne sadrži sve navedene elemente iz ove tenderske dokumentacije.
- 10.3.** Agencija zadržava pravo da ne prihvati ponudu koja u finansijskom, funkcionalnom, upotrebnom, estetskom ili bilo kojem drugom smislu nije primjerena djelatnosti Agencije i ne zadovoljava uvjete ovim javnim pozivom i tenderskom dokumentacijom ili uvjete za rad Agencije.
- 10.4.** Kriterij za izbor najpovoljnije ponude za dodjelu ugovora je ekonomski najpovoljnija ponuda, uz primjenu sljedećih podkriterija - prema sljedećem redoslijedu:
- a) ponuđena cijena potpuno funkcionalnog poslovnog objekta koji je predmet kupoprodaje: 70 bodova
 - b) funkcionalne karakteristike, kvalitet gradnje/materijala i starost poslovnog objekta: 20 bodova i
 - c) rok za uvođenje u posjed: 10 bodova.
- 10.5.** Ugovor se dodjeljuje ponuđaču koji je dobio najviše ukupnih bodova.
- 10.6.** Bodovi se dodjeljuju u skladu sa sljedećom formulom:

$$U=C+F+R$$

Pri čemu je:

U - ukupan broj bodova

C - broj bodova koje je dobio ponuđač za ponuđenu cijenu

F - broj bodova koje je dobio ponuđač za funkcionalnost komponenti, kvalitet gradnje/materijala i starost objekta;

R – broj bodova za rok uvođenja u posjed objekta.

1. Cijena

Maksimalan broj bodova (70) će se dodijeliti ponuđaču koji je ponudio najnižu cijenu po 1 m² bez uračunatih poreznih obaveza. Drugi ponuđači će u skladu s tim dobiti niži broj bodova, prema sljedećoj formuli:

$$C = \frac{C1}{Ct} \times 70$$

Pri čemu je:

C – broj bodova koje je ponuđač dobio za ponuđenu cijenu

C1 - najniža cijena koja je ponuđena u postupku nabavke,

Ct - cijena koja je predložena u ponudi koja je predmet ocjene,

70 - maksimalan broj bodova koji je dodijeljen ponuđaču koji je ponudio najnižu cijenu.

U skladu s navedenim načinom vrednovanja ponuda, svi ponuđači dužni su, uz opis predmeta nabavke, navesti i konačnu prodajnu cijenu Poslovnog objekta, bez uračunatih poreznih obaveza, uz obaveznu naznaku da li se radi o nekretnini koja se prvi put prometuje.

2. Funkcionalne karakteristike, kvalitet gradnje/materijala i starost poslovnog objekta

U okviru ovog podkriterija ocjenjuje se odabrano rješenje u pogledu funkcionalnosti komponenti, a što podrazumijeva pristup objektu, ulaz u objekat, povezanost etaža, povezanost garažnih/parkirnih mjesta sa Poslovnim objektom i sigurnost, te zadovoljavanje poslovnih potreba na osnovu nivoa kvalitete ugrađenih materijala, stolarije (unutrašnje i fasadne), konstrukcije objekta, fasada, podnih površina, zidnih površina, plafona, instalacija u objektu: elektroinstalacije, računarska mreža, instalacija grijanja i klimatizacije, protivpožarni sistem, vodovod i kanalizacija i dr., te liftovi, garaža/parkirna mjesta i druge estetike - maksimalan broj bodova 20 (dvadeset);

Svaka od značajki kvalitete iz ovog podkriterija te zadovoljenje tehničkih zahtjeva (odnos aktualnih i zahtijevanih performansi), pojedinačno će biti vrednovani gradacijom ocjena od 1 (jedan) do 10 (deset), pri čemu će zbroj ocjena predstavljati broj poena, što neće predstavljati broj bodova.

Ponuda s najvećim brojem poena predstavljat će ponudu s najvišom kvalitetom, dok broj poena ostalih ponuda srazmjerno određuju njihovu kvalitetu. U skladu s navedenim, uz usvojeni pristup vrednovanja i uvažavanje navedenih elemenata kao podrške vrednovanju, u procesu evaluacije, utvrdit će se ostvarivost postavljenih i željenih ciljeva, a gradacija će poslužiti za konačnu ocjenu i bodovanje kvalitete, u skladu s uvjetima navedenim u ovoj tenderskoj dokumentaciji.

Ocjenjivanje će se provesti različitim primjenjivim alatima i postupcima, kako bi se stekla konačna slika kvalitete svakog pojedinog, ponuđenog Poslovnog objekta.

Uvažavajući navedeno, maksimalni broj bodova (20) će se dodijeliti ponuđaču čiji poslovni objekat ispunjava potrebe, očekivanja i zahtjeve Agencije u pogledu gradnje, čija je ponuda u procesu evaluacije u cijelosti ostvarila postavljene i željene ciljeve u pogledu navedenih značajki kvalitete (tehničkih svojstava), s više od 70 -100% u odnosu na traženi standard, što podrazumijeva: funkcionalna rješenja u pogledu povezanosti komponenti, komunikacijskih rješenja (stepenište/lift), garažnog/parkirnog prostora, ulaza i pristupa objektu, sigurnosti, visokih standarda u pogledu opremljenosti objekta i kvaliteta ugrađenih materijala.

Ponuđač koji je djelimično zadovoljio potrebe, očekivanja i zahtjeve Agencije u pogledu naprijed navedenih značajki, s više od 35-70% u odnosu na traženi standard, bit će svrstan u kategoriju potencijalnih dobavljača sa srednje postavljenim standardima gradnje: 10 (deset) bodova;

Ponuđač koji je djelimično zadovoljio potrebe, očekivanja i zahtjeve Agencije u pogledu ispunjenja uvjeta u smislu naprijed navedenih značajki, sa 0 - 35% u odnosu na traženi standard, bit će svrstan u kategoriju potencijalnih dobavljača sa niže postavljenim standardima gradnje: 0 (nula) bodova.

Starost objekta – prilikom ocjene ovog podkriterija, dodatno, uzeće se u obzir starost Poslovnog objekta, u smislu početka upotrebe objekta. Za objekte koji su izgrađeni prije više od 12 mjeseci od momenta predaje ponude u okviru ovog postupka, oduzimati će se po 0,5 boda po godini starosti od ukupnog broja bodova dodijeljenih po kriteriju iz ove tačke.

3. Rok za uvođenje u posjed

Maksimalan broj bodova dodijeliti će se ponuđaču koji je ponudio najkraći rok uvođenja u posjed, izražen u danima. Drugi ponuđači će u skladu s tim dobiti niži broj bodova, prema sljedećoj formuli:

$$R = \frac{R1}{Rt} \times 10$$

Pri čemu je:

R – broj bodova koje je ponuđač dobio za ponuđeni rok

R1 - najkraći ponuđeni rok u postupku nabavke,

Rt – rok koji je predložen u ponudi koja je predmet ocjene,

10 - maksimalan broj bodova koji je dodijeljen ponuđaču koji je ponudio najkraći rok.

U skladu s navedenim načinom vrednovanja ponuda, svi ponuđači dužni su, uz opis predmeta nabavke, navesti i rok za uvođenje u posjed.

Maksimalni rok ulaska u posjed ne može biti duži od 60 dana, računajući od dana potpisivanja ugovora.

11. Vođenje razgovora s ponuđačem

Agencija može od ponuđača tražiti da pismenim putem pojasne svoje ponude u određenom roku, s tim da ne unose bilo kakve promjene u suštinu ponuda.

Agencija može, prije odabira najpovoljnijeg ponuđača, zatražiti obilazak ponuđenog poslovnog objekta, a ponuđač je dužan omogućiti uvid u kompletnu dokumentaciju i nesmetan pristup Poslovnom objektu.

Također, Agencija zadržava diskreciono pravo da s ponuđačima koji su dostavili prihvatljivu ponudu obavi pregovore u pogledu ponuđene cijene prije donošenja konačne odluke o kupovini Poslovnog objekta.

11.1. Ispravke grešaka i propusta

Agencija će ispraviti bilo koju grešku u ponudi koja je čisto aritmetičke prirode ukoliko se ista otkrije u toku ispitivanja ponuda. Agencija će bez odlaganja datom ponuđaču uputiti obavještenje o svakoj ispravci i može nastaviti sa postupkom, sa ispravljenom greškom, pod uvjetom da je ponuđač to odobrio u roku koji je predviđen od strane Agencije. Ako ponuđač ne odobri predloženu ispravku, ponuda se odbacuje.

Agencija će ispraviti greške u računanju cijene u sljedećim slučajevima:

- kada postoji razlika između iznosa izraženog u brojevima i riječima, u kojem slučaju prednost ima iznos izražen riječima, osim ukoliko se na taj iznos ne odnosi aritmetička greška;
- osim ugovora sa paušalnim iznosom, ako postoji razlika između jedinične cijene i ukupnog iznosa koji se dobije množenjem jedinične cijene i količine, jedinična cijena koja je navedena će imati prednost i potrebno je ispraviti konačan iznos;
- ako postoji greška u ukupnom iznosu u vezi sa sabiranjem ili oduzimanjem podiznosa, podiznos će imati prednost, kada se ispravlja ukupan iznos.

Iznosi koji se isprave na taj način će biti obavezujući za ponuđača. Ako ih ponuđač kao takve ne prihvata, njegova ponuda bit će odbačena.

12. Osnovni elementi predugovora/ugovora

1. Predmet ugovora,
2. Cijena,
3. Uvjeti i način plaćanja,
4. Rok uvođenja u posjed,
5. Garantni rok,
6. Trajanje ugovora,
7. Raskid ugovora,
8. Ostale odredbe.

Agencija će zaključiti predugovor/ugovor sa ponuđačem čija ponuda bude odabrana kao ekonomski najpovoljnija.

13. Obavještenje o dodjeli ugovora

Ponuđači će biti obaviješteni o rezultatima postupka za dodjelu ugovora, najkasnije u roku od 7 (sedam) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg pouđača.

14. Tenderska dokumentacija

Tenderska dokumentacija se može preuzeti na web stranici Agencije za bankarstvo Federacije BiH: www.fba.ba (PDF format).

Zainteresirani ponuđači mogu tražiti pojašnjenje tenderske dokumentacije od Agencije u pisanoj formi i to blagovremeno, a najkasnije 10 (deset) dana prije isteka roka za dostavljanje ponude.

Agencija može u svako doba promijeniti tendersku dokumentaciju pod uvjetom da su sve izmjene dostupne zainteresiranim ponuđačima na isti dan, a najkasnije 5 (pet) dana prije datuma koji je određen kao rok za dostavljanje ponuda. Donesena izmjena će biti sastavni dio tenderske dokumentacije.

15. Ostale informacije

Agencija zadržava pravo poništiti ovaj postupak kupovine/nabavke Poslovnog objekta u svakoj fazi postupka, a sve do zaključenja ugovora o kupoprodaji, a sve prikupljene informacije koristiti isključivo u svrhu daljeg postupka kupovine poslovnog objekta.

Alternativne ponude po ovom postupku kupovine/nabavke Poslovnog objekta nisu dozvoljene.

Ponuđači koji smatraju da su u ovom postupku narušena njihova prava imaju mogućnost, u roku 5 (pet) dana od prijema pisane obavijesti o izboru najpovoljnijeg ponuđača, odnosno njegovom neizboru, izjaviti prigovor Upravnom odboru Agencije, u pismenoj formi, na nepravilnosti u postupku izbora najpovoljnijeg ponuđača, odnosno najpovoljnije ponude. Nedopušten, neblagovremen ili prigovor izjavljen od strane neovlaštene osobe, odbacuje se.

Kontakt telefon: 033 721 - 400; faks: 033 668 - 811; email: mediha.kulic@fba.ba.

OBRAZAC ZA CIJENU PONUDE
za kupovinu poslovnog prostora/poslovnog objekta u Mostaru

Naziv/ime i prezime ponuđača: _____

Ponuda broj: _____ od: _____ 2021. godine

R. br.	Opis	Jedinica mjere	Ukupna površina ponuđenog Poslovnog objekta iskazanog u m² (upisuje ponuđač)	Jedinična cijena po 1m² u KM bez PDV-a	Ukupna cijena bez PDV-a
1	2	3	4	5	6 (4x5)
1.	Poslovni objekat u svemu prema zahtjevima iz Javnog poziva i Tenderske dokumentacije	1 m ²			
Ukupna cijena bez PDV-a					
Vrijednosti PDV-a					
Ukupna cijena sa uračunatim PDV-om					

Ukupna cijena sa uračunatim PDV-om slovima: _____ KM

Potpis i pečat ponuđača

Napomena:

- 1) Ukupna površina ponuđenog poslovnog objekta obuhvata korisni prostor i prateće sadržaje (u skladu sa tačkom 2. – a) i b) ove tenderske dokumentacije).
- 2) Cijene moraju biti izražene u KM. Za svaku stavku u ponudi mora se navesti cijena.
- 3) Cijena mora biti fiksna i ne može se mijenjati u toku trajanja ugovora.
- 4) Cijena ponude se iskazuje bez PDV-a i sadrži sve naknade koje ugovorni organ treba platiti ponuđaču shodno javnom pozivu i tenderskoj dokumentaciji. PDV se iskazuje samo u slučaju da se radi o novoizgrađenom objektu koji se prvi put prometuje. U slučaju da se ne obračunava PDV, u koloni predviđenoj za PDV se unosi 0.
- 5) U slučaju razlike između jedinične cijene i ukupnog iznosa, ispravka će se izvršiti u skladu s jediničnom cijenom.
- 6) Jedinična cijena stavke se ne smatra računskom greškom, odnosno ne može se ispravljati.