



Broj:150-15-4-509-5/21  
Sarajevo, 14.05.2021. godine

Na osnovu Odluke o pokretanju postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj: UV-150-01-1-1492-8/19 od 30.05.2019. godine, Finansijskog plana Centralne banke Bosne i Hercegovine za 2021. godinu, Plana nabavki Centralne banke Bosne i Hercegovine za 2021. godinu, Centralna banka BiH objavljuje

**JAVNI POZIV  
za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora  
sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na  
Palama**

**I – PREDMET JAVNOG POZIVA**

Predmet ovog javnog poziva je prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama, za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, uključujući i njegovu predaju prilagođenu namjeni kancelarijskog prostora za potrebe organizacione jedinice Centralne banke Bosne i Hercegovine.

Poslovni prostor koji je predmet kupovine mora biti prilagođen za administrativnu namjenu (bankarska djelatnost), sa uključena najmanje dva parking mjesta ispred objekta i najmanje dvije garaže, te se mora nalaziti na području Grada Istočno Sarajevo, opština Pale u užem urbanom dijelu opštine Pale.

Ponuđeni poslovni prostor mora biti u neto površini od 240 m<sup>2</sup> do 270 m<sup>2</sup> (dozvoljeno odstupanje od navedene površine ± 5%). Poslovni prostor mora biti pogodan za smještaj, useljiv i slobodan.

Poslovni prostor mora biti bez ikakvih opterećenja, sa riješenim imovinsko-pravnim odnosima te posjedovati upotrebnu dozvolu i upisan u zemljišne knjige. Prodavac mora biti ujedno i vlasnik i posjednik nekretnine koju prodaje, što dokazuje dokumentacijom koja je zahtijevana u ovom Javnom pozivu, u dijelu II – sadržaj ponude.

Poslovni prostor mora biti izgrađen i opremljen sa visokim standardima kvalitete uz primjenu odgovarajućih materijala, u skladu sa važećim tehničkim normativima, sa posebnom brigom i zahtjevima u pogledu energetske efikasnosti, podovi od parketa, u toaletima keramičke pločice i sanitarije, stepenište sa kamenom podlogom.

Ponuđeni poslovni prostor mora ispunjavati sljedeće karakteristike:

- Nesmetan pješački i kolski pristup sa vlastitim ulazom,

- Ukoliko je objekat u kojem se nalazi poslovni prostor višespratni, prostor mora biti maksimalno na 2. etaži,
- Prostorije treba da su povezane transfernim putevima u istom horizontalnom nivou,
- Ulazni hol, recepcija ili info pult,
- Šest zasebnih kancelarija,
- Jedna kancelarija sa salom za sastanke,
- Toaleti (minimalno 2 odvojena toaleta – muški i ženski),
- Prostor za čajnu kuhinju,
- Četiri prostorije za posebne namjene (server soba, prostor za sef, prostor za UPS i agregat),
- Najmanje dvije garaže u prizemlju objekta u neto površini od po 14m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> (dozvoljeno odstupanje od navedene površine ± 5%),
- Obezbijedena najmanje 2 parking mjesta ispred poslovnog prostora sa završnom obradom (asfalt) koja će Centralnoj banci biti ustupljena na trajno korištenje bez dodatnih troškova i naknade, te označene oznakom Centralne banke.

Poslovni prostor mora biti na propisan i zadovoljavajući način infrastrukturno opremljen, što podrazumijeva:

- Priključenje na električnu, vodovodnu, kanalizacionu, PTT i internet mrežu, sa odvojenim mjerilima za električnu i vodovodnu mrežu samo za površinu koja se kupuje,
- Posjedovanje kompletne unutrašnje infrastrukture, instalacije jake i slabe struje, klimatizacije, sistema grijanja, ventilacije, protupožarne zaštite kao i električne LED rasvjete unutar objekta i u zoni objekta (vanjska rasvjeta),
- Unutrašnje instalacije moraju biti izvedene na način da omogućavaju postavljanje i stavljanje u funkciju kompletnog sistema tehničke zaštite (uključujući nadzorne kamere, sistem vatrodajave unutar poslovnog prostora, sistem protuprovale, kontrole ulaza, kao i postavljanje i funkcionisanje kompletne telefonske i računarske mreže).

#### GARANCIJA NA OBJEKAT:

- Tehnički standardi za konstrukciju objekta (konstruktivni sklop) je 10 godina,
- Solidnost objekta (svi ostali radovi – pregradni zidovi i ostali radovi) – 2 godine,
- Oprema u garantnim rokovima prema garantnim listovima dobavljača,
- Garantni rokovi teku od predaje prostora na upotrebu.

#### DOKUMENTACIJA IMOVINSKO-PRAVNOG KARAKTERA:

- Zemljišnoknjižni izvadak, građevinska dozvola, upotrebna dozvola, posjedovni list.

## II SADRŽAJ PONUDE

### Ponuda mora da sadrži sljedeću dokumentaciju:

1. Naziv, ime i tačna adresa / kontakt telefon / ponuđača i ime odgovornog lica ponuđača;
2. Odobrenje za građenje, upotrebna dozvola, ZK izvadak (ne stariji od 15 dana računajući od krajnjeg roka za predaju ponuda), posjedovni list, list nepokretnosti i kopija katastarskog plana;
3. Situaciju lokacije i položaj objekta;
4. Dispozicija i organizacija prostora;
5. Izgled objekta (3D model ili fotografije objekta);
6. Projekat za objekat koji je predmet ponude;

7. Uvjerenje izdato od strane Suda BiH i suda nadležnog prema sjedištu ponuđača, iz kojeg je vidljivo da mu u krivičnom postupku nije izrečena pravosnažna presuda kojom je osuđen za sva krivična djela organizovanog kriminala, korupciju, prevaru ili pranje novca, u skladu sa važećim propisima u Bosni i Hercegovini.

Napomena: neophodno je dostavljanje oba uvjerenja i od Suda BiH i od suda nadležnog prema sjedištu pravnog lica. Centralna banka neće prihvatiti uvjerenje izdato od bilo kojeg suda u BiH, u kojem nisu naznačena sva navedena krivična djela, već samo neka od njih ili uvjerenje suda koji uopšte nije nadležan prema sjedištu kandidata / ponuđača.

8. Uvjerenje nadležnog suda ili organa uprave kod kojeg je registrovan ponuđač, a 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, u skladu sa važećim propisima u Bosni i Hercegovini ili zemlji u kojoj je registrovan;
9. Uvjerenja nadležnih institucija kojim se potvrđuje da je kandidat / ponuđač izmirio dospjele obaveze, a koje se odnose na doprinose za penziono i invalidsko osiguranje i zdravstveno osiguranje,
10. Uvjerenja nadležnih institucija da je kandidat / ponuđač izmirio dospjele obaveze u vezi s plaćanjem direktnih i indirektnih poreza.  
Napomena: Dokazi pod tačkom 7., 8., 9. i 10. koje dostavlja izabrani ponuđač ne mogu biti stariji od 3 mjeseca, računajući od momenta predaje ponude. Dokazi koje dostavlja izabrani ponuđač moraju biti dostavljeni u originalu ili ovjerenoj kopiji od strane nadležnog organa.  
U slučaju da ponuđači imaju zaključen sporazum o reprogramu obaveza, odnosno odgođenom plaćanju, po osnovu doprinosa za penzijsko-invalidsko osiguranje, zdravstveno osiguranje, direktne i indirektno poreze, dužni su dostaviti potvrdu nadležne institucije/a da ponuđač u predviđenoj dinamici izmiruje svoje reprogramirane obaveze.
11. Izjava ponuđača da objekat koji je predmet ponude nema nikakva opterećenja, te da su riješena sva imovinsko-pravna pitanja, da nije opterećen pravima trećih lica i da posjeduje upotrebnu dozvolu. Izjava se daje pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću (što mora biti jasno naznačeno na istoj), a potpis ovlaštenog lica ovjerava se kod nadležnog organa (notar ili opština);
12. Izjava o garantnom periodu sa minimalnim periodom garancije 10 godina za konstrukciju objekta, 2 godine za solidnost objekta te garantnim uslovima za ugrađene elemente i opremu, u skladu sa garantnim listovima dobavljača. Napomena: garantni period teče od momenta preuzimanja odnosno ulaska u posjed objekta, od strane Centralne banke;
13. Izjava o obezbijeđenosti parking prostora (najmanje 2 parkirna mjesta) sa isključivim pravom trajnog korištenja i oznakom CB, bez dodatnih troškova i naknade za Centralnu banku;
14. Ovjerena i potpisana izjava ponuđača o opciji ponude, minimalno 60 dana od podnošenja ponude;
15. Ovjerena i potpisana izjava da objekat podliježe pod obračun poreza na dodanu vrijednost ili porez na promet nepokretnosti ili da objekat ne podliježe pod obračun poreza na dodanu vrijednost ili poreza na promet nepokretnosti i po kom osnovu. Ukoliko prema pozitivnim pravnim propisima koji regulišu obavezu plaćanja poreza, obavezu plaćanja poreza na nekretninu ima vlasnik nekretnine, neophodno je dostaviti dokaz o plaćenom porezu na nekretninu ili izjavu kojom se vlasnik obavezuje na plaćanje istog, s ciljem ostvarivanja uslova za sticanje prava vlasništva nad nekretninom.

16. Dokaz o stvarno korisnoj površini nekretnine i garažnih prostora, iz kojeg se jasno može utvrditi da poslovni prostor i garaže ispunjavaju uslov iz Javnog poziva u pogledu neophodne površine.
17. Dokaz o vlasništvu odnosno pravnom status zemljišta na kojem je izgrađen objekat.
18. Izvod iz regulacionog plana ili drugi adekvatan dokument iz kojeg je vidljiva namjena objekta (poslovnog prostora) koji je predmet ponude.
19. Obrazac sa finansijskom ponudom (cijenom) koji je sastavni dio ovog poziva, ovjeren i potpisan od strane ponuđača. Ponuđena cijena se izražava u KM (konvertibilnim markama) za 1 m<sup>2</sup> neto površine poslovnog prostora kao i cijena po 1 m<sup>2</sup> neto površine garažnog prostora, u skladu sa obrascem koji je dat u prilogu ovog poziva, bez uračunatog iznosa pripadajućeg indirektnog poreza, ukupna vrijednost PDV u KM (konvertibilnim markama) i ukupna cijena ponude sa uračunatim iznosom pripadajućeg indirektnog poreza.

Napomena:

Nakon što ovlaštena komisija za provođenje postupka kupovine izvrši rangiranje i ocjenu pristiglih ponuda, Centralna banka BiH zadržava pravo angažovanja ovlaštenog procjenitelja / vještaka, s ciljem utvrđivanja realne tržišne cijene poslovnog prostora koji je predmet najpovoljnije pristigle ponude, te se s tim u vezi prodavac obavezuje da u tu svrhu omogući uvid u kompletnu relevantnu dokumentaciju za procjenu vrijednosti, kao i neometan pristup nekretnini.

Ukoliko nalaz ovlaštenog procjenitelja pokaže da je ponuđena cijena ponude koja je po rang-listi ocijenjena kao najuspješnija, veća od procijenjene tržišne vrijednosti, za više od 2%, računajući od ukupne vrijednosti najpovoljnije ponude, komisija nadležna za provođenje postupka kupovine, ovlaštena je da obavi pregovore sa ponuđačem s ciljem postizanja što povoljnije ponude za Centralnu banku.

Pored navedene dokumentacije koja predstavlja sadržaj ponude, dostavlja se i sljedeća dokumentacija:

Ukoliko je vlasnik objekta:

**a) Fizičko lice, obavezno dostaviti:**

1. Kopiju lične karte, ovjerena kopija ne starija od 15 dana u momentu podnošenja ponude;
2. CIPS – potvrda o mjestu prebivališta, original ili ovjerena kopija ne starija od 30 dana u momentu dostavljanja ponude;
3. Ukoliko se radi o bračnoj stečevini, neophodna saglasnost supružnika za prodaju.

**b) Pravno lice, obavezno dostaviti:**

1. „Izvod iz sudskog registra“ ili ekvivalentni dokument o registraciji pravnog lica, koji izdaje nadležni sudski ili drugi organ, original ili ovjerena kopija, ne starija od 3 mjeseca u momentu dostavljanja ponude.
2. Saglasnost skupštine ili drugog nadležnog organa društva (ukoliko je primjenjivo).

Napomena: ukoliko je prodavac (pravno ili fizičko lice) suvlasnik nekretnine koju prodaje, neophodna je saglasnost za prodaju, svih suvlasnika nekretnine. Prodavac kao jedini vlasnik,

odnosno kao suvlasnik sa svojim dijelom i ostalim suvlasnicima, moraju biti sa udjelom vlasništva 1/1.

### III PRAVO UČEŠĆA

Pravo učešća po ovom javnom pozivu imaju pravna lica i fizička lica koja svoje ponude dostave u predviđenom roku sa kompletnom dokumentacijom.

### IV KRITERIJ ZA DODJELU UGOVORA

Predviđeni kriteriji za ocjenu i odabir najpovoljnije ponude za kupovinu objekta i garažnog prostora su:

1. Ponuđena cijena objekta – ocjenjuje se sa maksimalno **90 bodova** (potpuno funkcionalnog završenog objekta koji ispunjava uslove u skladu s ovim pozivom).
2. Ponuđena cijena garažnog prostora – ocjenjuje se sa maksimalno **5 bodova** (potpuno funkcionalnog garažnog prostora koji ispunjava uslove u skladu s ovim pozivom).
3. Rok useljenja odnosno ulazak u posjed objekta i garažnog prostora, nakon izvršenja ugovornih obaveza – ocjenjuje se sa maksimalno **5 bodova**.

Bodovanje i ocjena pristiglih ponuda prema utvrđenim kriterijima, izvršiće se na sljedeći način:

- Maksimalan broj bodova (90) dodijeliće se ponuđaču koji ponudi najnižu cijenu po 1m<sup>2</sup> neto površine objekta prema sljedećoj formuli:

$$CO = \frac{C1}{C2} \times 90$$

Pri čemu je

CO – cijena objekta

C1 – najniža ponuđena jedinična cijena 1m<sup>2</sup> neto površine objekta

C2 – jedinična cijena 1m<sup>2</sup> neto površine objekta koja je predložena u ponudi koja je predmet ocjene i vrednovanja

90 – maksimalan broj bodova koji je dodijeljen ponuđaču koji je ponudio najnižu cijenu 1m<sup>2</sup> neto površine objekta

- Maksimalan broj bodova (5) dodijeliće se ponuđaču koji ponudi najnižu cijenu po 1m<sup>2</sup> neto površine garažnog prostora prema sljedećoj formuli:

$$CG = \frac{C3}{C4} \times 5$$

Pri čemu je

CG – cijena garažnog prostora

C3 – najniža ponuđena jedinična cijena 1m<sup>2</sup> neto površine garažnog prostora

C4 – jedinična cijena 1m<sup>2</sup> neto površine garažnog prostora koja je predložena u ponudi koja

je predmet ocjene i vrednovanja

5 – maksimalan broj bodova koji je dodijeljen ponuđaču koji je ponudio najnižu cijenu 1m neto površine objekta

- Maksimalan broj bodova (5) dodijeliće se ponuđaču koji ponudi najkraći rok useljenja (do 15 dana) odnosno ulazak u posjed objekta i garažnog prostora, nakon izvršenja ugovornih obaveza i to:

Za ponuđeni rok useljenja isti ili kraći od 15 dana po izvršavanju ugovornih obaveza dodijeliće se maksimalan broj bodova – 5;

Za ponuđeni rok useljenja duži od 15 dana dodijeliće se 0 bodova.

Centralna banka zadržava pravo da ne prihvati ponudu koja u finansijskom, funkcionalnom, upotrebnom, estetskom ili bilo kojem drugom smislu nije primjerena instituciji Bosne i Hercegovine i ne zadovoljava uslove utvrđene ovim javnim pozivom.

## **V ROK I NAČIN DOSTAVE PONUDA**

Zapečaćenu ponudu sa naznačenom punom adresom i nazivom ponuđača treba dostaviti na adresu:

**CENTRALNA BANKA BOSNE I HERCEGOVINE**  
**Maršala Tita 25**  
**71000 Sarajevo**

sa naznakom „Ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za smještaj Filijale CBBiH na Palama – **NE OTVARAJ**“.

U razmatranje će se uzeti samo ponude koje su stigle najkasnije do **24.05.2021.** godine do 12:00 sati. 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.

Ugovorni organ će komisijski otvoriti ponude, konstatovati da li blagovremene pristigle ponude zadovoljavaju tražene tehničke, pravne i druge kriterije.

## **VI ANALIZA PONUDA I DONOŠENJE ODLUKE O DODJELI UGOVORA**

Ponuda koja će se dostaviti od strane Ponuđača treba da sadrži sve tražene dokumente navedene u ovom javnom pozivu, na način i u formi kako je to utvrđeno. U suprotnom ista može biti eliminisana zbog formalno pravnih ili suštinskih nedostataka.

Ugovorni organ će nakon provedenog postupka analize i vrednovanja ponuda donijeti odluku o izboru najpovoljnije ponude, te nakon donošenja odluke pozvati izabranog ponuđača radi zaključenja ugovora kojim će se regulisati predmetna nabavka, kao i prava i obaveze ugovornih strana.

*Alternativne ponude nisu dozvoljene.*

Ponuđači koji su podnijeli svoje ponude će biti obavješteni o rezultatima odabira najpovoljnije ponude u roku od 7 (sedam) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača, odnosno o razlozima neprihvatanja ponude.

## **VII OSTALO**

Zainteresovani ponuđač može tražiti pojašnjenje vezano za predmetni poziv pismenim putem slanjem upita na adresu Centralne banke Bosne i Hercegovine, ul. Maršala Tita 25, 71000 Sarajevo, kontakt osoba je Sanja Ždrale, broj telefona: 057/202-916.

Centralna banka BiH ne snosi nikakve troškove ponuđača nastale po ovom javnom pozivu. Javni poziv je objavljen na web stranici Centralne banke Bosne i Hercegovine: [www.cbbh.ba](http://www.cbbh.ba), a sažetak poziva u dnevnim listovima i to: Oslobođenje i Nezavisne novine.

**Napomena:** Shodno članu 10. stav e) Zakona o javnim nabavkama Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik BiH“, br. 39/14), na predmetni Javni poziv ne primjenjuju se odredbe navedenog Zakona.

**OBRAZAC ZA CIJENU PONUDE**  
**za kupovinu poslovnog prostora sa garažama**  
**za smještaj Filijale CBBiH na Palama**

Naziv i ID broj dobavljača: \_\_\_\_\_  
 Broj i datum ponude: \_\_\_\_\_

Rb.	Opis	Jedinica mjere	Ukupna neto površina iskazana u m <sup>2</sup> (upisuje ponuđač)	Jedinična cijena po 1 m <sup>2</sup> neto površine iskazana u KM bez PDV-a	Ukupna cijena iskazana u KM bez PDV-a
1.	2.	3.	4.	5.	6. (4. x 5.)
A	Poslovni objekat, u svemu prema zahtjevima i uslovima iz javnog poziva	1m <sup>2</sup>	_____m <sup>2</sup>	_____KM	_____KM
B	Garažni prostor (raspoređen u najmanje 2 odvojene garaže) u svemu prema zahtjevima i uslovima iz javnog poziva	1m <sup>2</sup>	Garaža 1: _____m <sup>2</sup> Garaža 2: _____m <sup>2</sup> Garaža* _____m <sup>2</sup> Garaža* _____m <sup>2</sup> Garaža* _____m <sup>2</sup> Ukupno neto garažnog prostora: _____m <sup>2</sup>	_____KM	_____KM
UKUPNO A+B:					KM
vrijednost PDV (17%):					KM
UKUPNA CIJENA PONUDE SA URAČUNATIM PDV :					KM

slovima: \_\_\_\_\_ KM

NAPOMENA: Ukoliko ponuđač nudi više od 2 garažna prostora, potrebno je da popuni u koloni 4. redni broj B, stavku „Garaža\*“ (3 i više). Potrebno je navesti koliko dodatnih garažnih prostora nudi i njihovu neto površinu. Ukoliko ponuđač ne nudi dodatne garažne prostore, potrebno je precrtati dodatne opcije.

1. Cijene moraju biti izražene u KM. Za svaku stavku u ponudi mora se navesti cijena.
2. Ugovorno tijelo ne smije imati nikakve druge troškove osim onih koji su navedeni u ovom obrascu.
3. U slučaju razlika između jediničnih cijena i ukupnog iznosa, ispravka će se vršiti u skladu s jediničnim cijenama.
4. Jedinična cijena stavke se ne smatra računskom greškom, odnosno ne može se ispravljati.

Potpis i pečat ponuđača: \_\_\_\_\_