Република Српска
Град Бања Лука
Градоначелник
Трг српских владара 1, Бања Лука

Број: 11-Г-5075/26
Дана, 02.11.2026. године

На основу члана 70. став (3) Закона о јавним набавкама (Службени гласник БиХ бр. 39/14, 59/22 и 50/24) и члана 11. Правилника о јавним набавкама Градске управе Града Бања Лука (Службени гласник Града Бања Лука број 45/22 и 32/23), градоначелник Бањалуке доноси сљедећу

О Д Л У К У

I

Прихвата се приједлог Комисије за јавну набавку: „Измјена дијела Регулационог плана "Лауш 4"“, број јавне набавке 15-404-330/26.

II

Утврђује се да су понуде понуђача: „Институт за грађевинарство "ИГ“ д.о.о. Бања Лука и „Урбис центар" д.о.о. Бањалука, испуниле услове за квалификацију и да су прихватљиве за уговорни орган. Понуде понуђача "Радис" д.о.о. Источно Сарајево и „Грађевински институт“ д.о.о. Бања Лука су неправилне за уговорни орган.

III

„Урбис центар" д.о.о. Бањалука, бира се као најповољнији понуђач, јер је понудио најнижу цијену у износу од 3.276,00 КМ са ПДВ-ом.

IV

Уговорни орган закључиће уговор са најповољнијим понуђачима, из тачке III, под условима утврђеним у тендерској документацији. Прије закључења уговора, најповољнији понуђач из тачке III ове одлуке је дужан, у року од 8 дана од дана пријема обавјештења о избору, уговорном органу доставити документе којима доказује своју личну способност. Ови документи су наведени у члану 45. став (2) Закона о јавним набавкама („Службени гласник БиХ“ број 39/14, 59/22 и 50/24). Најповољнији понуђач је дужан доставити оригинале или овјерене фотокопије наведених докумената, с тим што ови документи не смију бити старији од три мјесеца рачунајући од дана подношења понуде. Најповољнији понуђач из тачке III ће прије закључења уговора (у року од 8 дана од дана пријема обавјештења о избору најповољнијег понуђача) морати доставити уговорном органу овјерену фотокопију лиценце за израду спроведбених докумената просторног уређења, издате од стране Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске.

О б р а з л о ж е њ е

Одлуком Градоначелника број 11-Г-3867/26 од 25.08.2026. године, покренут је поступак за јавну набавку „Измјена дијела Регулационог плана "Лауш 4". Рјешењем Градоначелника број 11-Г-3868/26 од 25.08.2026. године, именована је Комисија за провођење поступка јавне набавке.

Комисија за предметну јавну набавку, провела је отворени поступак за јавну набавку број 15-404-330/26. Процијењена вриједност јавне набавке наведена у захтјеву за јавну набавку Одјељења за просторно уређење, износи 5.000,00 КМ без ПДВ-а. Број обавјештења о набавци са портала јавних набавки је 320-1-2-392-3-487/26 од 08.09.2026. године. Број обавјештења о набавци Службеном гласнику 67/26 од 11.09.2026. године. Критеријум за избор најповољнијег понуђача је најнижа цијена. Није предвиђена е-аукција.

Позивом за подношење понуде је тражено да понуђачи доставе сљедеће доказе :

1. попуњен, потписан и овјерен печатом понуђача образац за понуду, а за групу понуђача податке о сваком члану групе понуђача, као и јасно одређење члана групе који је овлашћени представник групе понуђача за учешће у поступку јавне набавке, за комуникацију и за закључивање уговора;
2. изјава о испуњености услова из члана 45. став (1) тачка од а) до д) ЗЈН (потписана од стране лица овлаштеног за заступање понуђача и овјерена од стране надлежног органа, општински/градски орган управе или нотар);
3. докази предвиђени чланом 46. ЗЈН; овјерена фотокопија актуелног извода из судског регистра (за правна лица), односно рјешења о регистрацији или увјерења о активном статусу (за физичка лица);
4. потписана и овјерена печатом понуђача изјава о достављању тражене лиценце;
5. изјава у вези са чланом 52. став (10) ЗЈН (потписана од стране лица овлаштеног за заступање понуђача и овјерена од стране надлежног органа, општински/градски орган управе или нотар);
6. попуњен, потписан и овјерен печатом понуђача образац за цијену понуде (спецификација);
7. потписани и овјерени печатом понуђача основни елементи уговора;
8. потписани и овјерени печатом понуђача основни програмски елементи;
9. списак повјерљивих информација (ако их има);
10. датум понуде, потпис и печат овлаштеног лица понуђача;
11. попис докумената уз понуду
12. овлаштење или пуномоћ за лице које попуњава обрасце изјава уколико исто није законски овлаштено за заступање понуђача.

Дана 28.09.2026. године у 12,40 часова Комисија је извршила отварање понуда, и том приликом констатовала да су пристигле понуде следећих понуђача:

1. "РАДИС" д.о.о. Источно Сарајево,

укупна цијена понуде износи..... 1.404,00 КМ са ПДВ-ом,

2 „Институт за грађевинарство "ИГ“ д.о.о. Бања Лука
укупна цијена понуде износи, ...5.616,00 КМ са ПДВ-ом,

3. „Урбис центар" д.о.о. Бањалука
укупна цијена понуде износи, ...3.276,00 КМ са ПДВ-ом,

4. „Грађевински институт“, д.о.о. Бања Лука,
укупна цијена понуде износи.....2.106,00 КМ са ПДВ-ом.

Комисија је дана 01.10.2026 приступила прегледу и оцјени понуда и том приликом констатовала сљедеће:

Понуда број 1. "РАДИС" д.о.о. Источно Сарајево

Понуда под редним бројем 1. од 25.09.2026. године, коверта са понудом исправно затворена и запечаћена. Понуђач је испунио услове за квалификацију и понуда је прихватљива за уговорни орган. Понуђач је доставио све доказе тражене тендерском документацијом.

Понуда број 2. „Институт за грађевинарство "ИГ“ д.о.о. Бања Лука

Понуда под редним бројем 2. од 28.09.2026. године, коверта са понудом исправно затворена и запечаћена. Понуђач је испунио услове за квалификацију и понуда је прихватљива за уговорни орган. Понуђач је доставио све доказе тражене тендерском документацијом. Поред доказа тражених тендерском документацијом, понуђач је доставио и овјерену фотокопију лиценце, бр. ПЛ-4232/2026. од 14.04.2026.године за израду докумената просторног уређења, за објекте за које грађевинску дозволу издаје Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију.

Понуда број 3. „Урбис центар" д.о.о. Бањалука

Понуда под редним бројем 3. од 28.09.2026. године, коверта са понудом исправно затворена и запечаћена. Понуђач је, испунио услове за квалификацију и понуда је прихватљива за уговорни орган. Понуђач је доставио све доказе тражене тендерском документацијом.

Понуда број 4. „Грађевински институт“, д.о.о. Бања Лука

Понуда под редним бројем 4. од 28.09.2026. године, коверта са понудом исправно затворена и запечаћена. Понуђач је, испунио услове за квалификацију и понуда је прихватљива за уговорни орган. Понуђач је доставио све доказе тражене тендерском документацијом. Поред доказа тражених тендерском документацијом, понуђач је доставио и овјерену фотокопију лиценце, бр. ПЛ-3671/2024. од 05.03.2025.године за израду докумената просторног уређења, и овјерену фотокопију лиценце, бр. ПЛ-4269/2026. од 05.05.2026.године за израду докумената просторног уређења за објекте за које грађевинску дозволу издаје Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију.

Одсјек за јавне набавке је дана 02.10.2026. године од понуђача, "РАДИС" д.о.о. Источно Сарајево у складу с чланом 66. Закона о јавним набавкама („Службени гласник БиХ“ број број 39/14, 59/22 и 50/24) и чланом 17. Упутства за припрему модела тендерске документације и понуда („Службени гласник БиХ“ 90/14 и 20/15), затражио објашњење неприродно ниске цијене понуде, те да у року од 4 дана исто достави у Одсјек за јавне набавке.Понуђач је доставио одговор са образложењем понуђене цијене који Комисија није прихватила.

Комисија (на приједлог стручног члана комисије) сматра да „Образложење цијене“, за израду „Измјена дијела Регулационог плана "Лауш 4", није прихватљиво и због сљедећих разлога:

Уговорни орган је извршио анализу понуђене цијене у односу на обим посла и захтјевност израде Плана према просторним елементима, стању инфраструктуре, те степену развијености урбане матрице на предметном подручју.

Израда плана обавезује носиоца израде Плана да прибави ажурну геодетску подлогу у дигиталном формату са комплетним власничким подацима за све катастарске парцеле које се налазе у обухвату регулационог плана.

Без обзира на чињеницу да је предметно подручје у мањој мјери изграђено индивидуалним типом градње, те да је већим дијелом неизграђено, да сам обухват плана има око 50 катастарских парцела, цијена геодетске подлоге са власничким подацима значајно је скупља него што би то било да се ради о подручју са изграђеним колективним објектима на већим грађевинским парцелама.

Само процјена коштања ажурне дигиталне геодетске подлоге у дигиталном формату и листови непокретности (исти коштају 15 КМ по страници) на којима се налазе подаци о власницима непокретности прелазе понуђену цијену за израду Плана коју је дао понуђач.

Исто тако, разматрана је и анализа тржишта за процјену вриједности израде просторно-планске документације у претходном периоду. Дошло се до података да је просјечна цијена израде регулационог плана 266,15 КМ/ха без ПДВ-а. Узимајући у обзир површину обухвата Плана који је предмет јавне набавке од 7,44 ха, те претходно наведено, евиднетно је да понуђена цијена за израду Плана коју је дао понуђач знатно мања од просјечне цијене израде Плана по хектару. Овдје треба скренути пажњу на чињеницу да у просјечну цијену плана нису уврштени корективни фактори у смислу коефицијент значаја насеља, коефицијент сложености проблема решавања, коефицијент (степен или индекс) изграђености подручја, коефицијент (степен или индекс) заузетости земљишта и други.

Како се ради о комлексној урбаној матрици, сматрамо да је немогуће квалитетно и професионално израдити како валоризацију постојећег грађевинског фонда, тако и предложити планска рјешења за вријеме дефинисано у појашњењу понуђене цијене (број ангажованих-радних дана), а посебно имајући у виду рокове израде дефинисане Одлуком о изради Измјене дијела Регулационог плана „Лауш 4“.

Имајући у виду претходно наведено, мишљења смо да је за понуђену цијену немогуће професионално и стручно урадити анализу локалитета, сагледати потребе простора те дати квалитетно ново планско урбанистичко рјешење.

Одсјек за јавне набавке је дана 12.10.2026. године од понуђача, „Грађевински институт“, д.о.о. Бања Лука, у складу с чланом 66. Закона о јавним набавкама („Службени гласник БиХ“ број број 39/14, 59/22 и 50/24)) и чланом 17. Упутства за припрему модела тендерске документације и понуда („Службени гласник БиХ“ 90/14 и 20/15), затражио објашњење неприродно ниске цијене понуде, те да у року од 4 дана исто достави у Одсјек за јавне набавке.Понуђач је доставио одговор са образложењем понуђене цијене који Комисија није прихватила.

Комисија (на приједлог стручног члана комисије) сматра да „Образложење цијене“, за израду „Измјена дијела Регулационог плана "Лауш 4", није прихватљиво и због сљедећих разлога:

Уговорни орган је извршио анализу понуђене цијене у односу на обим посла и захтјевност израде Плана према просторним елементима, стању инфраструктуре, те степену развијености урбане матрице на предметном подручју.
Израда плана обавезује носиоца израде Плана да прибави ажурну геодетску подлогу у дигиталном формату са комплетним власничким подацима за све катастарске парцеле које се налазе у обухвату регулационог плана.

Без обзира на чињеницу да је предметно подручје у мањој мјери изграђено индивидуалним типом градње, те да је већим дијелом неизграђено, да сам обухват плана има око 50 катастарских парцела, цијена геодетске подлоге са власничким подацима значајно је скупља него што би то било да се ради о подручју са изграђеним колективним објектима на већим грађевинским парцелама.

Само процјена коштања ажурне дигиталне геодетске подлоге у дигиталном формату и листови непокретности (исти коштају 15 КМ по страници) на којима се налазе подаци о власницима непокретности прелазе понуђену цијену за израду Плана коју је дао понуђач.

Исто тако, разматрана је и анализа тржишта за процјену вриједности израде просторно-планске документације у претходном периоду. Дошло се до податка да је просјечна цијена израде регулационог плана 266,15 КМ/ха без ПДВ-а. Узимајући у обзир површину обухвата Плана који је предмет јавне набавке од 7,44 ха, те претходно наведено, евиднетно је да понуђена цијена за израду Плана коју је дао понуђач знатно мања од просјечне цијене израде Плана по хектару. Овдје треба скренути пажњу на чињеницу да у просјечну цијену плана нису уврштени корективни фактори у смислу коефицијент значаја насеља, коефицијент сложености проблема решавања, коефицијент (степен или индекс) изграђености подручја, коефицијент (степен или индекс) заузетости земљишта и други.

Како се ради о комлексној урбаној матрици, сматрамо да је немогуће квалитетно и професионално израдити како валоризацију постојећег грађевинског фонда, тако и предложити планска рјешења за вријеме дефинисано у појашњењу понуђене цијене (број ангажованих-радних дана), а посебно имајући у виду рокове израде дефинисане Одлуком о изради Измјене дијела Регулационог плана „Лауш 4“.

Имајући у виду претходно наведено, мишљења смо да је за понуђену цијену немогуће професионално и стручно урадити анализу локалитета, сагледати потребе простора те дати квалитетно ново планско урбанистичко рјешење.

Одсјек за јавне набавке је дана 20.10.2026. године од понуђача, „Урбис центар" д.о.о. Бањалука, у складу с чланом 66. Закона о јавним набавкама („Службени гласник БиХ“ број број 39/14, 59/22 и 50/24)) и чланом 17. Упутства за припрему модела тендерске документације и понуда („Службени гласник БиХ“ 90/14 и 20/15), затражио објашњење неприродно ниске цијене понуде, те да у року од 4 дана исто достави у Одсјек за јавне набавке.Понуђач је доставио одговор са образложењем понуђене цијене који је Комисија прихватила.

Дакле, комисија након достављених појашњења неприродно ниске цијене констатује да су понуде понуђача: „Институт за грађевинарство "ИГ“ д.о.о. Бања Лука и „Урбис центар" д.о.о. Бањалука, испуниле услове за квалификацију и да су прихватљиве

за уговорни орган. Понуде понуђача "Радис" д.о.о. Источно Сарајево и „Грађевински институт“, д.о.о. Бања Лука су неправилне за уговорни орган.

С обзиром да је тендерском документацијом, као критеријум за избор најповољнијег понуђача утврђена најнижа цијена, Комисија је оцијенила да је понуђач „Урбис центар" д.о.о. Бањалука, понудио најнижу цијену, те је ваљало прихватити приједлог Комисије и одлучити као у диспозитиву.

Против ове одлуке може се изјавити жалба у писаној форми Канцеларији за разматрање жалби Филијала Бањалука, путем Градоначелника – Одсјека за јавне набавке у року од 10 дана од дана пријема обавјештења о избору најповољнијег понуђача. Жалба се подноси у 3 примјерка, директно на протокол уговорног органа у канцеларију 11 Градске управе Града Бањалука или препорученом пошиљком, уз назнаку лота на који се изјављује.

Г Р А Д О Н А Ч Е Л Н И К

Драшко Станивуковић