

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
ОЛИМПИЈСКИ ЦЕНТАР "ЈАХОРИНА"
ПАЛЕ
-УПРАВА-

Број: 3192-ОЦ/25

Датум: 04.06.2025. године

Уговорни орган А.Д. ОЦ "Јахорина" Пале, на основу члана 33, члана 34, члана 68. Став (4). под тачком и), члана 69. Став (2) под тачком д), члана 70. став. 4, члана 71. став. 1. Закона о јавним набавкама Босне и Херцеговине („Сл. гласник БиХ“, број: 39/14, 59/22 и 50 /24), члана 9. Правилника о јавним набавкама Друшва, број: 4929-ОЦ/24 од 22.10.2024. године, Управа Друштва доноси:

О Д Л У К У

о поништењу поступка јавне набавке конкурса за израду идејног рјешења објеката апартманског типа на Јахорини

I

Поништава се поступак јавне набавке конкурса за израду идејног рјешења објеката апартманског типа на Јахорини, покренут Одлуком, број: 6771-ОЦ/24 од 31.12.2024. године из разлога јер примљено идејно рјешење није прихватљиво за уговорни орган.

Уговорни орган ће уз ову одлуку обавјестити све учеснике поступка набавке о резултатима анализе пристиглих понуда у овом поступку набавке у складу са чланом 71. став 1. Закона о јавним набавкама БиХ и исту објавити на интернет страници Друштва.

Образложење:

Поступак је покренут Одлуком, број: 6771-ОЦ/24 од 31.12.2024. године, путем Конкурса за израду идејног рјешења.

Конкурсној документацији, број: 6773-ОЦ/24 од 31.12.2024. године је објављена на „web“ страници уговоног органа 13.02.2025. године.

Обавјештењу о набавци објављено на Порталу Агенције за јавне набавке, број: 396-6-2-15-3-43/25 од 13.02.2025. године.

Исправка конкурсне документације објављена на „web“ страници уговоног органа 07.03.2025. године.

Исправка за обавјештење о набавци објављена на Порталу Агенције за јавне набавке, број: 396-6-2-15-8-56/25 од 07.03.2025. године.

Комисија за јавну набавку именована је Одлуком о именовању Комисије, број: 6772-ОЦ/24 од 31.12.2024. године.

У року одређеном за достављање идејних рјешења 28.03.2025. године до 10:30 часова, на протокол уговорног органа запримљено је 1 (једно) идејно рјешење.

Записником о пријему и отварању конкурсних радова, број: 2616-ОЦ/25 од 28.03.2025. године, утврђено је да је идејно рјешење доставио један кандидат, како слиједи:

- Шифра конкурсног рада: на коверти није наведена шифра конкурсног рада, запримљена дана 28.03.2025. године у 10:29 часова, број протокола је 2614-ОЦ/25. Комисија констатује да се у запримљеној коверти налазе коверта са називом „аутор“ и коверта са називом „конкурсни рад“. На те двије коверте је наведена шифра SM 0613.

Комисија је утврдила да на отварању конкурсних радова дана 28.03.2025. године у 12:00 часова нису била присутна заинтересована лица. Отварању конкурсних радова су присуствовали чланови комисије и секретар комисије.

Критеријуми за одабир најбољих идејних рјешења:

Поред усклађености приспјелих понуда са општим условима (у погледу техничке обраде и садржаја захтијева у конкурсној документацији, обавезних прилога, Конкурсна комисија ће приступити оцјењивању и вредновању на основу сљедећих критерија, пореданих према значају:

1. Иновативност и естетски дојам (0 – 40 бодова)
2. Функционалност (0 – 20 бодова)
3. Избор материјала (0 – 15 бодова)
4. Цијена извођења (0 – 15 бодова)
5. Техничка изводљивост (0 – 10 бодова)

Чланови комисије су своја мишљења доставили путем маила, а иста су унијета у записник:

Предсједник комисије Александар Ласица је дао сљедеће мишљење на идејно рјешење:

1. ИНОВАТИВНОСТ И ЕСТЕТСКИ ДОЈАМ (0 – 40 бодова) 9

Највећу оцјену носи баш ова тачка. То је оправдано из више разлога. Утисак који ће оставити на посјетиоце „на прву“ је веома битан. Уколико нам је потребно много интелектуалног напора да сагледамо овако једноставну геометријску форму, као што је предметни пројекат, онда смо у благом проблему.

Објекат је једноставна геометријска форма. Једнака подјела по етажама у двије нијансе (смеђа и бијела) дјелује досадно за посматраче. Међутим кад погледамо другу фасаду, онда се мало збунимо уситњеним детаљима (бацама) која је свака посебно наткривена. Превише ситних детаља на великој фасадној површини. Бочне фасаде понављају причу вертикалне подјеле на двије нијансе.

Утисак је да фасаде „не причају“ међусобно, у преводу фасаде као да не припадају истом објекту.

Већу оцјену од 9 нисмо могли дати. Иако је било мишљења да оцјена иде и ниже.

2. **ФУНКЦИОНАЛНОСТ (0 – 20 бодова) 7**

Могло је и морало много више да се поведе рачуна о функционалности. Изражена је проблематика организације простора скоро сваке јединице. Највећи проблем представља позиција мокрог чвора.

Двије прве етаже, гдје је планирана гаража су одлично ријешене.

Без обзира на квадратуру, простор се мора лако и једноставно користити. Линије комуникације морају бити јасне и без препрека.

Пожарно степениште није адекватно одвојено од простора и тако губи намјену у сваком погледу јер се ватра и дим лако шире на остале етаже.

3. **ИЗБОР МАТЕРИЈАЛА (0 – 15 бодова) 15**

Нисмо имали замјерке ни на избор материјала. Аутор је користио уобичајен сет материјала. Опекарске производе, бетон, дрво, камен. Једногласно смо дали максималну оцјену.

4. **ЦИЈЕНА ИЗВОЂЕЊА (0 – 15 бодова) 15**

Аутор је у Предмјеру и предрачуну радова навео да је укупна цијена око 6 милиона конвертибилних марака. Из тог разлога смо једногласно дали максималну оцјену. Ако у данашњем цјеновном „лудилу“ може да се изгради објекат на Јахорини по цијени од око 1000 КМ по квадратном метру, то је одлична прилика.

5. **ТЕХНИЧКА ИЗВОДЉИВОСТ (0 – 10 бодова) 10**

Објекат није технички захтјеван. Основа је правилног правоугаоног облика. По етажама нема захтјевних конструкција и дијелова гдје се посебно мора обратити пажња на статистику, па из тог разлога максимална оцјена и техничку изводљивост.

Закључак:

Коначно мишљење је да пројекат задовољава основне критеријуме архитектонског обликовања. Могло је и морало много више да се ради на завршној обради (фасаде и обликовање). Функционалност није заслужило максималну оцјену, јер и на том пољу се могло и морало више повести рачуна о линијама комуникације и самој организацији простора. Ради се о малим квадратурама и свака мала грешка прави велике проблеме.

Обзиром да је само један конкурсни рад био предмет нашег оцјењивања, приједлог је да се аутору понуди одређени временски период, можда 15 дана, да исправи одређене дијелове пројекта и да након тога дамо коначни суд.

Члан комисије Драгослав Работа је дао следеће мишљење на идејно рјешење:

На основу увида у достављену пројектну документацију, настојаћу да у неколико реченица дам своје стручно мишљење и виђење предметног идејног рјешења, а у складу са, како основним постулатима архитектонске струке, тако и личним поимањем естетике архитектонског израза и универзалних архитектонских критеријума.

Као, секундарне, али не и небитне ставке, узев у обзир да су поштована утврђена правила и нормативи, те тржишне цијене грађевинских материјала и услуга, узеву цијену коштања радова приликом извођења предметног објекта, те системе и методе градње које би биле примјењене том приликом. С тим у вези, могу да изјавим да пројекат задовољава и остварује максималне оцјене утврђене конкурсом.

Приоритет дајем ликовном аспекту, али и функционалности објекта, па с тим у вези могу да изјавим следеће:

1. Када је ријеч о форми, обликовању и обради фасада, крова и употребе материјала и облика при пројектовању форме објекта, пројектовани објекат не задовољава основне естетске захтјеве претпостављене за објекте те намјене. Општи утисак додатно квари пројектовање мањих едикула на фасадама објекта, засведених једноводним кровом. Оне, едикуле, не "комуницирају" са остатком објекта, дјелују као посљедица нестручне надоградње постојећег објекта и, у најмању руку, представљају својеврсно визуелно загађење. Тако објекат више личи на хипертрофирану једнобродну базилику са птичијим гнијездима на фасадама. Хоризонтално смјењивање бијеле фасаде и имитације дрвета, не доприноси љепоти и побољшању свеукупног утиска код посматрача.

2. Солидно ријешени приступи и улази у подземну гаражу објекта, нису довољан услов за максималну оцјену функционалности објекта. На основама виших спратова, намијењених становању и дневном боравку, примјећује се уситњавање стамбених простора нестручним распоредом појединих функционалних процеса и цјелина. Па се тако, пројектовањем мокрих чворова скоро па у средини апатмана, добија немали број неискористивих ниша упитне, или никакве намјене.

Степеништа су пројектована тик једно уз друго, па се поставља питање рационалне потребе за једним од њих. Уза све то, једно од пројектованих степеништа није одвојено предпростором од приступног коридора/ ходника, па је у погледу противпожарних мјера, немогуће и природно и принудно вентилирање степенишних простора у случају пожара.

Аутор је задовољио тражени број апартмана у предвиђеним оквирима датим условима конкурса, што се да сматрати похвалним, али не и пресудним. Функционалност је свакако морала да трпи због скучене квадратуре, као посљедице количника укупне, бруто поврчине и потребаног/ захтијеваног броја апартманских јединица.

Закључак:

На основу претхоно наведеног, али и консултација у кругу комисије, мишљења сам да пројектовани објекат/ конкурсни рад не може бити награђен и самим тим узет у даља разматрања, некамо ли изграђен. Узев у обзир да је то једини приспјели пројекат за конкурс и да је идентитет аутора објелодањен комисији, у складу са прописима и условима конкурса, предлажем да се аутору конкурсни рад да на дораду и преправку, а све у складу са смјерницама и сугестијама које је комисија утврдила и саопштила приликом увида у достављени пројекат. Потом би конкурсни пројекат, тако дорађен-поново био предметом стручне анализе и опсервација комисије, увијек у складу са општим правилима струке. Уколико пак, ни тада пројекат не би добио пролазну оцјену и зелено свјетло, тада би било пожељно поновити цио конкурс.

Члан комисије Ђорђе Вукашиновић је дао сљедеће мишљење на идејно рјешење

1. ИНОВАТИВНОСТ И ЕСТЕТСКИ ДОЈАМ

Критеријум који с разлогом носи највише бодова (0 - 40) и који оставља први утисак када гледамо неки објекат како са извана тако и изнутра.

С обзиром да је била дефинисана основа објекта као и спратност, није се могло очекивати од аутора да пројектује објекат неке сложеније форме који би био вјероватно атрактивнијег изгледа. Тако да правоугаона основа објекта већ дефинише неки једноставнији облик и форму. Због унутрашњег распореда и максималне искоришћености простора види се да се није могло доћи до неке изломљене фасаде, тако да распоред и форма тераса као и избаченим дијеловима (бацама) сматрам да се дошло до неке занимљиве фасаде која није уобичајена. Бочне фасада и супротна фасада без тераса су са стандардним понављањем боја без неке динамике па изгледа мало монотono, зашто је то тако могуће је да је пројектант био ограничен линијом парцеле са тих страна. Комбинација боја је стандардна за неки планински стил која се лијепо уклапа у амбијент. Што се тиче естетског дојма у унутрашњости апартмана је сасвим задовољавајућа, мада је то ствар будућих власника како ће уредити.

Овај критеријум је сам по себи доста објективан и ствар укуса самог посматрача, с тога мислим да је задовољен, с тим да су увијек могуће корекције као што је и предвиђено тендером да Инвеститор може извршити корекције након избора рјешења.

2. ФУНКЦИОНАЛНОСТ

Гледајући позицију објеката у односу на План као и сами приступ саобраћајница до објекта може се рећи да је улаз у сами објекат као и улаз у сутеренске етаже у којима су предвиђене гараже одлично ријешено с обзиром на саму конфигурацију терена. Засебни улази у гаражни простор обје етаже доста смањују цијену објекта што је значајно у коначници. Врло је битно да је захтјев од 135 стамбених јединица испуњен што сматрам као добро рјешење. Сам распоред унутар стамбених јединица конкретно апартмана без спаваће собе могао је можда мало боље да се организује али и предложено није толико лоше с обзиром да је пројектант био доста ограничен са простором.

Пожарно степениште је потребно одвојити са противпожарним вратима како би се направио засебан пожарни сектор, али то не захтјева веће корекције и свакако се може кроз даљу пројектну документацију урадити. Битно је нагласити да је предвиђено јер оваква спратност и габарити објекта захтијевају поред главног степеништа и противпожарно.

3. ИЗБОР МАТЕРИЈАЛА

Сматрам да је аутор изабрао сасвим добре материјале који се уклапају у планински стил и амбијент а уједно су и цијеном прихватљиви и задовољавају стандарде.

4. ЦИЈЕНА ИЗВОЂЕЊА

С обзиром да се ради о грубом Предмјеру и предрачуну радова сматрам да је цијена од 6 милиона коректна тако да немам неких примједби, осим што претпостављам да ће се кроз детаљнији Предмјер доћи до прецизнијих цијена а које опет могу да зависе од самих понуђача од којих се буду тражиле понуде.

5. ТЕХНИЧКА ИЗВОДЉИВОСТ

Објекат је конструисан да буде комбинација скелетног система и бетонских платана, што представља уобичајени систем градње у нашем окружењу, још када се на то дода да је објекат једноставног правилног облика долази се до закључка да техничка изводљивост неће бити проблем.

С обзиром да је на тој локацији извршено насипање терена што може бити лоше носиво тло, кроз Идејно рјешење аутор је предвидио уклањање једног дијела насипа као би се урадиле сутеренске етаже за гараже и тиме би се омогућило добро темељење оваквог објекта.

Закључак:

На основу изнијетих коментара и осталих чланова, комисија је донијела заједничке бодове за следеће критерије: Иновативност и естетски дојам – 9 бодова, Функционалност – 7 бодова, Избор материјала – 15 бодова, Цијена извођења – 15 бодова и Техничка изводљивост 10 бодова, што у коначници даје 56 бодова.

С обзиром да је достављен само један конкурсни рад и да је аутор доставио Изјаву којом нам даје могућност касније корекције свог ауторског дјела, сматрам да ово рјешење има сасвим довољно елемената да се прихвати. Уколико Закон о Јавним набавкама подржава корекције предлажем да се аутору да могућност да побољша изглед фасаде и функционалност апартмана у року од око 15 дана након чега би опет сагледали рјешење и дали мишљење.

Комисија је након прегледа идејног рјешења била мишљења, с обзиром да је само један конкурсни рад био предмет оцјењивања, да се аутору понуди одређени временски период, можда 15 дана, да исправи одређене дијелове пројекта.

С обзиром да је Законом о јавним набавкама прописано да Уговорни органи не могу тражити допуне идејних рјешења, без обзира што у поступку учествује само један кандидат, јер би то довело у питање начело транспарентности и праведне конкуренције. Да су и остали потенцијални кандидати имали сазнање да ће Уговорни орган допустити исправке идејних рјешења можда би се и пријавили под тим условима на предметни конкурс.

Чланови комисије су након свега наведеног гласали на следећи начин:

Предсједник комисије Александар Ласица сматра да предметно идејно рјешење не може бити прихваћено.

Члан Комисије Драгослав Работа сматра да предметно идејно рјешење не може бити прихваћено.

Члан комисије Ђорђе Вукашиновић сматра да предметно идејно рјешење може бити прихваћено.

У складу са наведеним комисија већином гласова укупног броја чланова даје препоруку управи Друштва да се кандидату који је учествовао у Конкурсу за израду идејног рјешења не додијели награда.

Након јавног отварања „коверте аутор“ Комисија је утврдила да је докуменација из „коверте аутор“ исправна.

На основу наведеног одлучено је као у диспозитиву Одлуке.

Поука о правном лијеку:

Против ове Одлуке може се изјавити жалба Уговорном органу у писаној форми у року од 10 дана од дана пријема исте, на адресу: А.Д. ОЦ "Јахорина" Пале Руски дом, Јахорина бб 71423 Јахорина.



Достављено:

- Кадрић Самир, адреса Јосипа Ванцаша 19, Сарајево,
и на маил samirkadrc9@gmail.com,
- www.oc-jahorina.com,
- а/а.

Документ обрадила: В. Короман