sveučilišna klinička bolnica mostar
adresa: Kralja Tvrtka b.b., 88000 Mostar, BiH,*telefon:* (+387 36) 336 500
fax: (+387 36) 322 712; *www*.skbm.ba, *e-mail*: ravnateljstvo@skbm.ba

Broj: 01-27-10276/26
Mostar: 11.11.2026. godine

Temeljem odredbi Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“ broj 66/2013, 100/2013, 32/2019)**,** Odluke Upravnog vijeća Sveučilišne kliničke bolnice Mostar, broj: 01-33-1688/26 od 20.02.2026. godine, Odluke Upravnog vijeća Sveučilišne kliničke bolnice Mostar, broj: 01-33-9461/26 od 19.10.2026. godine, te Odluke v.d. ravnatelja broj: 01-27-10214/26 od dana 09.11.2026. godine, Sveučilišna klinička bolnica Mostar oglašava

NATJEČAJNA DOKUMENTACIJA ZA ODABIR NOSITELJA PRAVA GRAĐENJA JAVNA GARAŽA „BIJELI BRIJEG“ – MOSTAR

I. OPĆE ODREDBE

1. Predmet natječaja

Predmet ovog Javnog natječaja je odabir nositelja prava građenja radi izgradnje, upravljanja i održavanja javne višekatne garaže na lokaciji Sveučilišne kliničke bolnice Mostar Bijeli Brijeg bb, 88 000 Mostar.
Minimalni kapacitet objekta iznosi 800 parkirnih mjesta, uz mogućnost povećanja kapaciteta kroz idejno projektno rješenje, sukladno urbanističkim uvjetima i ograničenjima prostora.

2. Pravna osnova

Postupak se provodi temeljem:

- Zakona o stvarnim pravima FBiH,
- Statuta SKB Mostar,
- Odluke Upravnog vijeća SKB Mostar o pokretanju postupka.

Postupak se provodi u cilju zaštite javnog interesa i dugoročne funkcionalnosti bolničkog kompleksa.
Postupak odabira provodi se uz primjenu načela transparentnosti, jednakog tretmana ponuditelja i zaštite javnog interesa kao temeljnih načela upravljanja imovinom javne zdravstvene ustanove.
Postupak odabira ponuditelja ne predstavlja postupak javne nabave u smislu posebnih propisa o javnim nabavama, već postupak raspolaganja pravom građenja na nekretnini u vlasništvu javne zdravstvene ustanove, pri čemu SKB Mostar zadržava pravo izbora ponuditelja koji najbolje štiti javni interes i dugoročnu funkcionalnost bolničkog kompleksa.

3. Model realizacije

Projekt se realizira putem osnivanja prava građenja na određeno vrijeme, uz obvezu plaćanja fiksne rente.

II. OSNOVNI UVJETI PROJEKTA

4. Lokacija i zemljište

Pravo građenja osniva se na predmetnom obuhvatu površine 11.090 m², na lokaciji Sveučilišne kliničke bolnice Mostar, Bijeli Brijeg bb, 88 000 Mostar, sukladno geodetskom elaboratu.
Površina predmetnog obuhvata iznosi 11.090 m² i istu čine sljedeće katastarske čestice:
k.č. 1419/18 - 5.580 m², k.č. 1419/5 - 878 m², k.č. 1419/6 - 328 m², k.č. 1419/7 - 201 m²,
k.č. 1419/8 - 436 m², k.č. 1419/9 - 348 m², dio k.č. 1419/1 – 3.319 m².
Do formiranja nove jedinstvene parcele predmetni obuhvat se identificira postojećim katastarskim česticama i geodetskim elaboratom, dok će se konačna oznaka novoformirane čestice i ZK podaci unijeti u ugovor nakon parcelacije.

5. Minimalni tehnički uvjeti

- Minimalno 800 parkirnih mjesta
- Usklađenost s parametrima i urbanističkim ograničenjima iz Priloga 6
- Usklađenost s važećim tehničkim propisima

Kapacitet koji je predmet ponude i bodovanja predstavlja ugovornu obvezu odabranog ponuditelja.
Ponuditelj može kroz idejno projektno rješenje predvidjeti veći kapacitet od minimalno propisanog, sukladno urbanističkim uvjetima i ograničenjima prostora.
Ugovorna obveza odnosi se na kapacitet definiran u ponudi i prihvaćen u postupku odabira.Kapacitet mora biti jasno prikazan u idejnom projektnom rješenju i dokaziv kroz tlocrtne prikaze etaža.

Objekt mora biti projektiran i izveden sukladno važećim propisima iz područja mehaničke otpornosti i stabilnosti, zaštite od požara, sigurnosti korištenja, zaštite okoliša, prometne sigurnosti te ostalim primjenjivim zakonima i podzakonskim aktima Federacije Bosne i Hercegovine.

Ponuditelj može u okviru idejnog projektnog rješenja predvidjeti prateće komercijalne, ugostiteljske i uslužne sadržaje kompatibilne s osnovnom namjenom objekta, uključujući sadržaje za korisnike garaže i bolničkog kompleksa, pod uvjetom da su isti dopušteni prostorno-planskom dokumentacijom, urbanističkim uvjetima i drugim važećim propisima te da ne umanjuju ponuđeni kapacitet garaže niti ugrožavaju funkcioniranje bolničkog kompleksa.

6. Trajanje prava građenja

Pravo građenja može se ponuditi u trajanju od 25 do 40 godina.
Rok započinjanja izgradnje iz ponude računa se od dana upisa prava građenja u zemljišne knjige, pod uvjetom da je zemljište predano Nositelju prava građenja u posjed. Ako zemljište do dana upisa prava građenja nije predano u posjed, rok počinje teći danom predaje zemljišta u posjed.
Rok započinjanja izgradnje predstavlja ugovornu obvezu odabranog ponuditelja.

Početkom izgradnje u smislu ove Natječajne dokumentacije smatra se dan prijave početka građenja nadležnom tijelu sukladno važećim propisima i uvođenje izvođača radova u posao.

Rok završetka izgradnje predstavlja vrijeme od početka izgradnje, kako je prethodno definirano ovom točkom, do dana završetka radova i podnošenja zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole za objekt garaže te predstavlja bitan sastojak budućeg Ugovora o osnivanju prava građenja.

7. Renta

Renta iznosi 1,00 KM po m² mjesečno, obračunato na ukupnu površinu građevne čestice.

Renta se indeksira godišnje prema indeksu potrošačkih cijena (CPI) prema službenim podacima Agencije za statistiku BiH (isključivo pozitivna promjena).

Renta se plaća od dana upisa prava građenja u zemljišne knjige, uključujući razdoblje izgradnje objekta.

Visina rente utvrđena je na temelju procjene tržišne vrijednosti zemljišta i predstavlja razmjernu naknadu za osnivanje prava građenja.

Renta nije kriterij bodovanja.

III. UVJETI SUDJELOVANJA

8. Pravna sposobnost

Ponuditelj mora imati pravnu sposobnost za sklapanje i izvršenje Ugovora o osnivanju prava građenja te realizaciju predmetnog projekta.

Pravna sposobnost dokazuje se odgovarajućim izvodom iz sudskog, poslovnog ili drugog nadležnog registra države u kojoj je ponuditelj registriran.

Ako je ponuditelj strana pravna osoba, mora ispunjavati uvjete za stjecanje prava građenja u Federaciji Bosne i Hercegovine propisane važećim zakonodavstvom.

9. Financijska sposobnost

Ponuditelj mora dokazati da raspolaže vlastitim sredstvima u iznosu od najmanje 30 % procijenjene investicijske vrijednosti projekta.

Raspoloživost vlastitih sredstava dokazuje se potvrdom banke ili druge financijske institucije o raspoloživim sredstvima ponuditelja, odnosno drugim odgovarajućim dokumentom iz kojeg je moguće nedvojbeno utvrditi iznos vlastitih sredstava kojima ponuditelj raspolaže za realizaciju predmetnog projekta.

Ako vlastita sredstva ne pokrivaju ukupnu procijenjenu investicijsku vrijednost projekta, ponuditelj je za preostali dio investicije obvezan dostaviti dokaz o vanjskom financiranju jedne ili više financijskih institucija.

Prihvatljivim dokazom vanjskog financiranja smatra se:

- obvezujuće pismo jedne ili više financijskih institucija (Commitment Letter), ili
- dokaz jedne ili više financijskih institucija da je postupak kreditnog odobrenja za predmetni projekt u tijeku, uz jasno naveden iznos financiranja koji je predmet postupka.

Ukupan iznos dokazanih vlastitih sredstava i iznos vanjskog financiranja obuhvaćen dostavljenim dokazima mora pokrivati procijenjenu investicijsku vrijednost projekta i biti usklađen s predloženim modelom financiranja.

Ako ponuditelj cjelokupnu investiciju financira dokazanim vlastitim sredstvima, nije obvezan dostavljati dokaz o vanjskom financiranju.

Obvezujuće pismo jedne ili više financijskih institucija (Commitment Letter) mora sadržavati najmanje:

- naziv i sjedište financijske institucije,

- identifikaciju ponuditelja i projekta,
- odobreni ili maksimalni iznos financiranja namijenjen predmetnom projektu,
- osnovne uvjete financiranja,
- izjavu o odobrenju financiranja uz definirane uvjete,
- rok važenja pisma,
- potpis ovlaštene osobe.

Dokaz da je postupak kreditnog odobrenja u tijeku mora biti izdan od jedne ili više financijskih institucija te mora najmanje sadržavati identifikaciju ponuditelja i predmetnog projekta, iznos financiranja koji je predmet postupka te potvrdu da je zahtjev za financiranje zaprimljen i nalazi se u postupku kreditnog odobrenja.

Ne smatraju se prihvatljivim dokazima o financiranju:
- pisma namjere (Letter of Intent – LOI),
- indikativne ili neobvezujuće ponude banaka,
- općenite izjave o spremnosti financiranja bez definiranog iznosa,
- interne izjave ponuditelja,
- dokumenti bez jasno identificiranog projekta.

SKB Mostar zadržava pravo:
- provjere vjerodostojnosti dostavljenih dokaza o financiranju,
- izravnog kontakta s financijskom institucijom,
- traženja dodatnih pojašnjenja ili potvrda.

U slučaju sumnje u vjerodostojnost dokumentacije, ponuda se može proglasiti neprihvatljivom.SKB Mostar može zatražiti dodatna pojašnjenja poslovnog modela upravljanja garažom radi provjere njegove realnosti i održivosti.U slučaju da ponuditelj ne dostavi zadovoljavajuća pojašnjenja ili ako dostavljeni podaci nisu usklađeni s idejnim rješenjem i financijskom konstrukcijom, Povjerenstvo može ponudu ocijeniti neprihvatljivom uz obvezno obrazloženje u zapisniku.

Napomena:
Dostava obvezujućeg pisma financijske institucije u ponudi ne smatra se dokazom zatvorene financijske konstrukcije, već preliminarnim dokazom sposobnosti financiranja.
Odabrani ponuditelj obvezan je u roku od 90 dana od donošenja odluke dostaviti dokaz o zatvorenoj financijskoj konstrukciji (financial closing).
Financijskom institucijom u smislu ove Natječajne dokumentacije smatra se banka ili financijska institucija pod nadzorom nadležnog regulatornog tijela u Bosni i Hercegovini, Europskoj uniji ili drugoj državi odgovarajućeg regulatornog standarda, uz uvjet da se dokumenti takvih institucija mogu pravno priznati i provesti u Bosni i Hercegovini.

10. Tehnička sposobnost i iskustvo
Ponuditelj mora dokazati da je u posljednjih 10 godina uspješno sudjelovao u realizaciji najmanje jednog investicijskog projekta usporedive tehničke i organizacijske složenosti ukupne investicijske vrijednosti najmanje 20.000.000 KM ili bruto razvijene površine najmanje 15.000 m². Pod realizacijom

projekta smatra se razvoj projekta, financiranje, projektiranje, izgradnja ili upravljanje projektom, ovisno o ulozi ponuditelja.

10.a Posebne odredbe za projektna društva (SPV)

Ako je ponuditelj posebno osnovano projektno društvo (SPV), može dokazivati tehničku sposobnost, financijsku sposobnost i iskustvo referencama i kapacitetima svojih osnivača, članova ili povezanih društava, uz dokaz njihove pravne i ugovorne povezanosti te obveze stavljanja tih kapaciteta na raspolaganje za realizaciju projekta tijekom cijelog razdoblja izvršenja ugovornih obveza.

11. Idejno projektno rješenje

Ponuditelj je obvezan dostaviti idejno projektno rješenje garaže koje predstavlja temelj za ocjenjivanje tehničke kvalitete ponude. Povjerenstvo može zatražiti pisano pojašnjenje idejnog projektnog rješenja bez mogućnosti izmjene bitnih elemenata ponude.

Idejno projektno rješenje mora sadržavati najmanje:

- situacijski prikaz zahvata,
- tlocrtne prikaze svih etaža s jasno naznačenim brojem parkirnih mjesta,
- karakteristične presjeke i pročelja,
- prometno rješenje ulaza i izlaza te unutarnjih komunikacija,
- opis konstrukcijskog sustava,
- opis osnovnih tehničkih sustava (ventilacija, zaštita od požara, elektroinstalacije),
- procjenu investicijske vrijednosti,
- ukupan broj parkirnih mjesta (minimalno 800).

Idejno projektno rješenje mora biti izrađeno od ovlaštenog projektanta sukladno važećim propisima. Idejno rješenje mora biti usklađeno s važećom prostorno-planskom dokumentacijom te parametrima i urbanističkim ograničenjima iz Priloga 6.

U slučaju da procijenjena investicijska vrijednost projekta nije utemeljena u odnosu na dostavljeno idejno projektno rješenje i tržišne uvjete građenja, Povjerenstvo može zatražiti dodatna pojašnjenja ponuditelja.

Ako ponuditelj ne dostavi zadovoljavajuća pojašnjenja ili ako postoji očita nerazmjernost između tehničkog rješenja i financijskih pokazatelja, Povjerenstvo može ponudu ocijeniti neprihvatljivom uz obvezno obrazloženje u zapisniku.

12. Obvezni dinamički plan (Gantogram)

Ponuditelj je obvezan dostaviti detaljan dinamički plan (Gantogram) koji obuhvaća:

- pripremnu fazu (imovinsko-pravne radnje, urbanistički uvjeti, suglasnosti, projektiranje, građevinska dozvola),
- fazu izvođenja (pripremni radovi, konstrukcija, instalacije, završni radovi i tehnički prijem).
- kritični put realizacije.

Gantogram mora sadržavati:

- faze i aktivnosti,
- trajanja,
- međusobnu povezanost aktivnosti,
- ključne kontrolne točke.

Povjerenstvo može zatražiti dodatna pojašnjenja u slučaju da procijenjena investicijska vrijednost projekta nije utemeljena u odnosu na predloženo tehničko rješenje ili ne osigurava realnu mogućnost pravodobne realizacije projekta.

Ako ponuditelj ne dostavi zadovoljavajuća pojašnjenja ili ako postoji očita nerazmjernost između tehničkog rješenja i financijskih pokazatelja, Povjerenstvo može ponudu ocijeniti neprihvatljivom uz obvezno obrazloženje u zapisniku.

IV. SADRŽAJ PONUDE

Ponuda mora sadržavati najmanje sljedeće dokumente i podatke:

- Obrazac ponude, koji sadrži podatke o ponuditelju, predloženo trajanje prava građenja, rok započinjanja izgradnje, rok završetka izgradnje i ostale podatke propisane Obrascem ponude;
- dokaz o pravnoj sposobnosti sukladno točki 8. Natječajne dokumentacije;
- dokaze financijske sposobnosti sukladno točki 9. Natječajne dokumentacije;
- reference sukladno točki 10. Natječajne dokumentacije;
- idejno projektno rješenje sukladno točki 11. Natječajne dokumentacije;
- financijski model, ako je zasebno propisano odgovarajućom točkom Natječajne dokumentacije;
- izjavu o prihvaćanju modela i rente;
- bankarsku garanciju za ozbiljnost ponude u iznosu od 200.000,00 KM, s rokom valjanosti najmanje 120 dana od isteka roka za dostavu ponuda, uz obvezu produženja sukladno točki 15. ove Natječajne dokumentacije;
- dinamički plan realizacije projekta (Gantogram) sukladno zahtjevima točki 12. Natječajne dokumentacije.

Ponuda mora biti potpuna i potpisana.

V. KRITERIJI I BODOVANJE

Odabir se provodi temeljem Matrice bodovanja (Prilog 1).
Maksimalno 100 bodova.

1. Kvaliteta idejnog rješenja – do 45 bodova
2. Trajanje prava građenja – do 5 bodova
3. Rok započinjanja izgradnje – do 10 bodova
4. Rok izgradnje – do 10 bodova
5. Financijska vjerodostojnost – do 20 bodova
6. Iskustvo – do 10 bodova

Maksimalni broj bodova iznosi 100 bodova.
Minimalni prag prolaznosti iznosi 70 bodova.
Ponuda koja ne ostvari minimalni prag neće se uzeti u daljnje razmatranje.
Bodovanje pojedinih kriterija provodi se sukladno podjeli stručnih nadležnosti. Tehničke kriterije ocjenjuju članovi tehničke struke, dok ostale kriterije ocjenjuju članovi pravne i ekonomske struke, uz mogućnost konzultiranja članova tehničke struke kada je za ocjenu pojedinog kriterija potrebno stručno mišljenje tehničke struke.
Konačna ocjena pojedinog kriterija utvrđuje se kao aritmetička sredina ocjena članova nadležnih za taj kriterij.U slučaju jednakog broja bodova prednost ima ponuda s kraćim trajanjem prava građenja.

VI. POSTUPAK ODABIRA

13. Povjerenstvo

Povjerenstvo provodi stručnu analizu i ocjenjivanje ponuda sukladno kriterijima iz ove Natječajne dokumentacije.
Stručna nadležnost članova Povjerenstva obuhvaća:

- arhitekt – ocjenu urbanističkog uklapanja i prostorno-oblikovnih rješenja,
- građevinski inženjer – ocjenu konstrukcijskog sustava i tehničke izvedivosti,
- inženjer strojarstva ili elektrotehnike – ocjenu tehničkih sustava i instalacijskih rješenja,
- ekonomist – analizu financijske konstrukcije i ekonomske održivosti,
- pravnik – ocjenu pravne usklađenosti ponude i prihvaćanja ugovornih uvjeta.

13a. Način rada i ocjenjivanja ponuda

Ocjenjivanje ponuda provodi se kroz fazni postupak uz podjelu stručnih nadležnosti unutar Povjerenstva. Ocjenjivanje ponuda provodi se isključivo na temelju unaprijed definiranih kriterija iz Matrice bodovanja (Prilog 1).

<u>Tehnička evaluacija ponuda</u>
Tehnički dio ponude (idejno rješenje) ocjenjuju članovi Povjerenstva tehničke struke.
Ocjenjivanje se provodi sukladno kriterijima iz Matrice bodovanja, pri čemu svaki član daje pojedinačnu ocjenu za svaki podkriterij.
Konačna ocjena tehničkog dijela utvrđuje se kao aritmetička sredina ocjena članova tehničke struke.

<u>Prag tehničke prihvatljivosti</u>
Ponuda koja u okviru tehničke evaluacije ostvari manje od 70% maksimalnog broja bodova za idejno rješenje smatra se tehnički neprihvatljivom i neće biti predmet daljnjeg vrednovanja.

<u>Evaluacija ostalih kriterija</u>
Za ponude koje zadovolje tehnički prag, ostale kriterije ocjenjuju članovi Povjerenstva, pri čemu se ocjena financijske sposobnosti, dinamike realizacije i iskustva temelji prvenstveno na mišljenju članova pravne i ekonomske struke, uz mogućnost stručnog očitovanja članova tehničke struke kada je to potrebno za pravilnu ocjenu pojedinog kriterija

Konačna ocjena svakog pojedinog kriterija utvrđuje se kao aritmetička sredina ocjena članova nadležnih za taj kriterij.

Ukupna ocjena ponude

Ukupan broj bodova ponude predstavlja zbroj:

- bodova ostvarenih u tehničkoj evaluaciji,
- i bodova ostvarenih u ostalim kriterijima.

Obrazloženje ocjene

Zapisnik će za svaku ponudu sadržavati:

- pojedinačne ocjene po kriterijima,
- konačne bodove,
- obrazloženje dodijeljenih bodova,
- razloge eventualnog isključenja ponude.

Načelo ocjenjivanja

Ocjenjivanje idejnog rješenja provodi se na konceptualnoj razini, bez ulaska u detaljne tehničke proračune i izvedbene razrade.

14. Odluka o izboru

Odluku donosi ravnatelj SKB Mostar na prijedlog Povjerenstva.
Odluka se dostavlja svim sudionicima uz sažeto obrazloženje rezultata bodovanja.
Na mrežnoj stranici SKB Mostar objavljuje se informacija o odabranom ponuditelju.
Rang lista i bodovi dostavljaju se svim sudionicima, ali se ne objavljuju javno.
SKB Mostar može odbiti sve ponude ako procijeni da nijedna ne štiti javni interes.

VII. UGOVOR

Odabrani ponuditelj sklapa sa SKB Mostar ugovor o osnivanju prava građenja sukladno Nacrtu ugovora (Prilog 7).
Ugovor će biti zaključen u formi notarski obrađene isprave.

15. Zatvorena financijska konstrukcija (Financial closing)

Odabrani ponuditelj obvezan je dostaviti dokaz o zatvorenoj financijskoj konstrukciji projekta (Financial Closing) u roku od 90 dana od dana donošenja odluke o izboru.
Zatvorenom financijskom konstrukcijom smatra se dokaz da su osigurana sredstva za financiranje cjelokupne procijenjene investicijske vrijednosti projekta, u skladu s financijskom konstrukcijom iskazanom u ponudi. Dokaz da je postupak kreditnog odobrenja u tijeku ne smatra se dokazom zatvorene financijske konstrukcije.
Sklapanje Ugovora o osnivanju prava građenja uvjetovano je dostavom dokaza o zatvorenoj financijskoj konstrukciji u navedenom roku.
Ako odabrani ponuditelj ne dostavi navedeni dokaz u propisanom roku, SKB Mostar ima pravo odustati od sklapanja Ugovora, bez obveze naknade odabranom ponuditelju.

15.a Rokovi izgradnje i posljedice neispunjenja

Rok započinjanja izgradnje i rok završetka izgradnje iz ponude odabranog ponuditelja predstavljaju ugovorne obveze nositelja prava građenja.

U slučaju prekoračenja ugovorenih rokova SKB Mostar može:

- aktivirati bankarsku garanciju za izvršenje ugovornih obveza, kada su ispunjeni uvjeti iz Priloga 5,
- zahtijevati dostavu dodatnog plana sanacije kašnjenja,
- jednostrano raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja, u slučaju značajnog ili neopravdanog kašnjenja.

Prije donošenja odluke o raskidu ugovora, SKB Mostar će nositelju prava građenja ostaviti primjeren rok za otklanjanje povrede, osim u slučaju bitne povrede ugovora ili očitog odustajanja od realizacije projekta.

16. Bankarska garancija za ozbiljnost ponude

Ponuditelji su u ponudi obvezni dostaviti Bankarsku garanciju za ozbiljnost ponude (Prilog 4).

Garancija mora vrijediti najmanje 120 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda. Ako do isteka valjanosti garancije nije istekao rok za dostavu dokaza o zatvorenoj financijskoj konstrukciji iz točke 15. ove Natječajne dokumentacije, odabrani ponuditelj dužan je pravodobno produžiti garanciju tako da vrijedi najmanje 30 dana nakon isteka tog roka.

Izdavatelj garancije neopozivo i bezuvjetno se obvezuje isplatiti Korisniku traženi iznos, na prvi pisani zahtjev Korisnika, bez prava na prigovor i bez potrebe dokazivanja osnovanosti zahtjeva, u slučaju da ponuditelj:

- povuče ponudu tijekom razdoblja njezine valjanosti,
- odbije potpisati ugovor o osnivanju prava građenja,
- odbije dostaviti bankarsku garanciju za izvršenje ugovornih obveza,
- pokuša uvjetovati potpisivanje ugovora izmjenama bitnih elemenata,
- ne dostavi dokaz o zatvorenoj financijskoj konstrukciji (Financial Closing) u roku propisanom točkom 15. ove Natječajne dokumentacije.

16a. Bankarska garancija za izvršenje ugovornih obveza

Odabrani ponuditelj poziva se na sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja te je prije potpisa ugovora obvezan dostaviti bankarsku garanciju za izvršenje ugovornih obveza u iznosu od 500.000,00 KM.

Nakon dostave bankarske garancije za izvršenje ugovornih obveza i sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja, navedena garancija predstavlja instrument osiguranja urednog izvršenja ugovornih obveza te se može aktivirati isključivo u slučaju da Nositelj prava građenja:

- ne započne izgradnju u ugovorenom roku,
- odustane od realizacije projekta protivno odredbama ugovora o osnivanju prava građenja.

17. Zabrana prijenosa

Pravo građenja ne može se prenijeti bez pisane suglasnosti SKB Mostar.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

18. Rok za dostavu ponuda/Adresa

Rok za dostavu ponuda istječe dana 20.01.2027. godine u 13:00 h.

Ponude dostaviti na adresu Sveučilišna klinička bolnica Mostar-Protokol, Kralja Tvrtka bb, 88 000 Mostar.

19. Način dostave ponuda

Ponude se dostavljaju u zatvorenoj omotnici s nazivom i adresom ponuditelja i naznakom:
„Ponuda - Javna garaža Bijeli Brijeg – ne otvarati -otvara Povjerenstvo“

20. Zadržavanje prava

SKB Mostar zadržava pravo poništiti ovaj postupak u bilo kojoj fazi do zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, bez obveze navođenja posebnog razloga i bez odgovornosti za štetu prema ponuditeljima, uključujući troškove pripreme ponude i sudjelovanja u postupku.
Sudjelovanje u postupku javnog natječaja provodi se na rizik ponuditelja. Ponuditelji nemaju pravo na naknadu bilo kakvih troškova nastalih u vezi s pripremom i podnošenjem ponude, sudjelovanjem u postupku ocjenjivanja niti u vezi s eventualnim pregovorima.

PRILOZI

Prilog 1 - Matrica bodovanja
Prilog 2 - Obrazac ponude (kontrolna lista i financijski podaci)
Prilog 3 - Izjava o prihvaćanju nacrta Ugovora
Prilog 4 - Obrazac bankarske garancije za ozbiljnost ponude
Prilog 5 - Obrazac bankarske garancije za izvršenje ugovornih obveza
Prilog 6 - Parametri za izradu idejnog rješenja -akt Grada Mostara, Povjerenstva za stručnu ocjenu
Prilog 7 - Nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja
Prilog 8 - Geodetski elaborat/geodetske podloge - dostupno zainteresiranim ponuditeljima u elektroničkom obliku na zahtjev (kontakt mail pravnasluzba@skbm.ba)
Prilog 9 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta -informativno na uvid (kontakt mail: pravnasluzba@skbm.ba)

PRILOG 1

MATRICA BODOVANJA PONUDA

Odabir nositelja prava građenja provodi se na temelju ukupnog broja bodova ostvarenih prema kriterijima iz ove Matrice.
Maksimalan broj bodova iznosi 100.
Minimalni prag prolaznosti iznosi 70 bodova.
Ponuda koja ne ostvari minimalni prag neće se uzeti u daljnje razmatranje.

1. KVALITETA IDEJNOG PROJEKTNOG RJEŠENJA – do 45 bodova

Ocjenjuje stručno Povjerenstvo.
Ocjenjivanje se provodi na temelju dokumentacije dostavljene u ponudi.

Prag tehničke prihvatljivosti
Ponuda koja u okviru kriterija „Kvaliteta idejnog rješenja“ ostvari manje od 70% maksimalnog broja bodova (31,5 od 45 bodova) smatra se tehnički neprihvatljivom i neće se dalje vrednovati.

1.1. Urbanističko uklapanje i gabariti – do 15 bodova

Ocjenjuje se:
- usklađenost s prostorno-planskom dokumentacijom
- primjerenost katnosti i volumena
- uklapanje objekta u bolnički kompleks
- racionalno korištenje građevne čestice

0–5 bodova: nedovoljno razrađeno
6–10 bodova: zadovoljavajuće
11–15 bodova: visoka razina usklađenosti i prostorne kvalitete

1.2. Funkcionalnost i prometna logika – do 15 bodova

Ocjenjuje se:
- organizacija ulaza i izlaza
- protočnost i sigurnost prometa
- unutarnje komunikacije
- povezanost s bolničkim sadržajima

0–5 bodova: funkcionalno manjkavo
6–10 bodova: korektno rješenje
11–15 bodova: optimalna organizacija

1.3. Tehnička racionalnost i izvedivost – do 15 bodova

Ocjenjuje se:
- realnost konstruktivnog sustava

- racionalnost tehničkih instalacija
- održivost i ekonomičnost eksploatacije
- izvedivost u realnim rokovima

0–5 bodova: tehnički rizično
6–10 bodova: izvedivo
11–15 bodova: racionalno i održivo rješenje

2. TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA – do 5 bodova

Boduje se kraće trajanje prava građenja.
25–30 godina → 5 bodova
31–35 godina → 3 boda
36–40 godina → 1 bod

Ako ponuditelj predloži trajanje prava građenja izvan raspona od 25 do 40 godina, ponuda će se smatrati neprihvatljivom i neće se dalje razmatrati.

DINAMIKA REALIZACIJE

3. ROK ZAPOČINJANJA IZGRADNJE – do 10 bodova

Rok započinjanja izgradnje računa se od dana upisa prava građenja u zemljišne knjige, pod uvjetom da je zemljište predano Nositelju prava građenja u posjed. Ako zemljište do dana upisa prava građenja nije predano u posjed, rok počinje teći danom predaje zemljišta u posjed.
do 6 mjeseci → 10 bodova
7–9 mjeseci → 8 bodova
10–12 mjeseci → 5 bodova
više od 12 mjeseci → 0 bodova

4. ROK IZGRADNJE – do 10 bodova

Rok izgradnje predstavlja vrijeme od početka izgradnje, kako je definiran točkom 6. ove Natječajne dokumentacije, do završetka radova i podnošenja zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole.
do 18 mjeseci → 10 bodova
19–24 mjeseca → 7 bodova
25–30 mjeseci → 3 boda
više od 30 mjeseci → 0 bodova

Ocjenjivanje „Dinamika realizacije“ (rok započinjanja izgradnje i rok izgradnje) provodi se isključivo na temelju dostavljenog dinamičkog plana (Gantograma).

Gantogram mora obuhvatiti sve faze pripreme i izvođenja projekta te jasno prikazati:
- trajanja aktivnosti,
- međusobne ovisnosti aktivnosti,
- ključne kontrolne točke (milestone),
- kritični put realizacije.

U slučaju da:

- Gantogram nije dostavljen,
- Gantogram nije dovoljno razrađen,
- ili predloženi rokovi nisu realno utemeljeni u dostavljenom planu,

ponuda se smatra neprihvatljivom i neće se dalje razmatrati.

Rok započinjanja izgradnje i rok završetka izgradnje boduju se prema podacima navedenim u obrascu ponude, uz uvjet da su isti jasno prikazani, međusobno usklađeni i tehnički utemeljeni u dostavljenom Gantogramu.
U slučaju odstupanja između rokova navedenih u obrascu ponude i rokova prikazanih u Gantogramu, mjerodavni su rokovi iz Gantograma.

5. FINANCIJSKA SPOSOBNOST – do 20 bodova
Financijska vjerodostojnost ocjenjuje se kroz dva podkriterija:

5.1 Vlastita sredstva (equity) – do 10 bodova
Ocjenjuje se udio vlastitih sredstava ponuditelja koji premašuje minimalni uvjet iz točke 9. Natječajne dokumentacije. Minimalni uvjet od 30 % vlastitih sredstava predstavlja uvjet za sudjelovanje u postupku i ne boduje se.

Bodovanje:
30% (minimalni uvjet) → 0 bodova
>30% do 40% → 4 boda
>40% do 50% → 7 bodova
>50% → 10 bodova

Udio vlastitih sredstava utvrđuje se na temelju dokaza o raspoloživim vlastitim sredstvima dostavljenih sukladno točki 9. Natječajne dokumentacije.

5.2 Razina osiguranosti preostalog financiranja – do 10 bodova
Ocjenjuje se razina sigurnosti i vjerodostojnosti financiranja dijela investicije koji nije pokriven dokazanim vlastitim sredstvima, na temelju dokaza dostavljenih sukladno točki 9. Natječajne dokumentacije.

Bodovanje:

- **Obvezujuće pismo jedne ili više financijskih institucija (Commitment Letter) → 10 bodova**
- **Dokaz jedne ili više financijskih institucija da je postupak kreditnog odobrenja za predmetni projekt u tijeku → 5 bodova**
- **Cjelokupna investicija pokrivena dokazanim vlastitim sredstvima → 10 bodova**

6. ISKUSTVO U REALIZACIJI SLIČNIH PROJEKATA – do 10 bodova

Ocjenjuju se:

- broj realiziranih projekata,
- vrijednost realiziranih projekata,
- investicijska složenost i razmjer usporediv s predmetnim projektom.

Usporedivost projekta procjenjuje se u odnosu na minimalne referentne uvjete propisane u Obrascu ponude.

Referentni projekti moraju predstavljati projekte u kojima je ponuditelj sudjelovao u razvoju, financiranju, projektiranju, izgradnji ili upravljanju projektom, ovisno o njegovoj ulozi u realizaciji projekta.

Bodovanje:

0–3 boda: minimalno iskustvo

4–7 bodova: zadovoljavajuće iskustvo

8–10 bodova: značajno iskustvo

Reference moraju biti dokumentirane.

METODOLOGIJA OCJENJIVANJA

Ocjenjivanje ponuda provodi se sukladno podjeli stručnih nadležnosti Povjerenstva, u skladu s Natječajnom dokumentacijom.

Tehnički kriteriji (točka 1.)

Ocjenjuju članovi Povjerenstva tehničke struke (arhitekt, građevinski inženjer, inženjer strojarstva/elektrotehnike).

Svaki član daje pojedinačnu ocjenu za svaki podkriterij.

Konačna ocjena tehničkog kriterija utvrđuje se kao aritmetička sredina ocjena tehničkih članova.

Ostale kriterije (točke 2.- 6.)

Ocjenjuju članovi Povjerenstva, pri čemu se ocjena pojedinog kriterija temelji prvenstveno na stručnoj ocjeni članova nadležnih za to područje, uz mogućnost stručnog očitovanja ostalih članova Povjerenstva kada je to potrebno za pravilnu ocjenu pojedinog kriterija. Konačna ocjena pojedinog kriterija utvrđuje se kao aritmetička sredina ocjena nadležnih članova

Ukupna ocjena ponude

Ukupan broj bodova predstavlja zbroj:

- bodova ostvarenih u tehničkoj evaluaciji,
- bodova ostvarenih u ostalim kriterijima.

Povjerenstvo je dužno u zapisniku obrazložiti dodijeljene bodove.

U slučaju jednakog ukupnog broja bodova primjenjuje se kriterij kraćeg trajanja prava građenja, sukladno kriterijima bodovanja iz ove Natječajne dokumentacije.

DODATNE ODREDBE

Renta za pravo građenja nije kriterij bodovanja, budući da je unaprijed definirana kao fiksni uvjet.
Kapacitet garaže manji od 800 parkirnih mjesta smatra se neprihvatljivim.
Dodatni kapacitet iznad 800 parkirnih mjesta može se uzeti u obzir u okviru ocjene kvalitete idejnog rješenja, u mjeri u kojoj doprinosi racionalnom korištenju prostora i funkcionalnosti rješenja pod uvjetom usklađenosti s parametrima i urbanističkim ograničenjima iz Priloga 6.

PRILOG 2

OBRAZAC PONUDE
(OBVEZNI PREGLED I STRUKTURA PONUDE)

Ponuda mora slijediti redoslijed naveden u ovom Obrascu.

I. OPĆI PODACI O PONUDITELJU (popuniti)

1. Naziv ponuditelja:_____
2. Pravna forma: _____
3. Sjedište i adresa: _____
4. Identifikacijski broj (ID): _____
5. Odgovorna osoba za zastupanje:_____
6. Kontakt osoba:_____
7. Telefon i e-mail: _____

II. TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA

Ponuđeno trajanje prava građenja: _____ godina (upisati)
(Između 25 i 40 godina)

III. ROKOVI IZGRADNJE

Rok započinjanja izgradnje od dana upisa prava građenja u zemljišne knjige, odnosno od dana predaje zemljišta u posjed ako zemljište do dana upisa prava građenja nije predano u posjed: _____ mjeseci (upisati)

Rok izgradnje od početka izgradnje, kako je definiran točkom 6. Natječajne dokumentacije, do završetka radova i podnošenja zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole: _____ mjeseci. (upisati)

IV. IDEJNO PROJEKTNO RJEŠENJE

Projekt mora sadržavati:

1. Situacijski prikaz
2. Tlocrt svih etaža s jasno naznačenim brojem parkirnih mjesta
3. Presjeke i pročelja
4. Prometno rješenje
5. Tehnički opis konstrukcije
6. Opis glavnih instalacijskih sustava
7. Procjenu investicijske vrijednosti

Projekt mora biti potpisan i ovjeren od strane ovlaštenih projektanata odgovarajućih struka.

V. OSNOVNI TEHNIČKI PODACI (pisati)

1. Ukupan broj parkirnih mjesta: _____
2. Katnost objekta: _____
3. Procijenjena bruto površina: _____ m²
4. Procijenjena investicijska vrijednost: _____ KM

VI. FINANCIJSKI MODEL

Financijski model projekta mora biti usklađen s procijenjenom investicijskom vrijednošću, financijskom konstrukcijom i dokazima financijske sposobnosti dostavljenim sukladno točki 9. Natječajne dokumentacije te mora sadržavati najmanje:

1. strukturu financiranja (vlastita sredstva / vanjsko financiranje),
2. udio vlastitih sredstava (%),
3. projekciju novčanog tijeka projekta,
4. analizu osjetljivosti, minimalno na promjenu cijene parkiranja i stupnja popunjenosti garaže.

VII. FINANCIJSKA SPOSOBNOST

Ponuditelj dostavlja sljedeće dokaze financijske sposobnosti, sukladno točki 9. Natječajne dokumentacije:

1. dokaz o raspoloživim vlastitim sredstvima u iznosu od najmanje 30 % procijenjene investicijske vrijednosti projekta, sukladno točki 9. Natječajne dokumentacije;
2. ako vlastita sredstva ne pokrivaju cjelokupnu procijenjenu investicijsku vrijednost projekta, za preostali dio financiranja:
   - obvezujuće pismo jedne ili više financijskih institucija (Commitment Letter), ili
   - dokaz jedne ili više financijskih institucija da je postupak kreditnog odobrenja za predmetni projekt u tijeku, sukladno zahtjevima iz točke 9. Natječajne dokumentacije.

Dokazi dostavljeni u ovom dijelu ponude koriste se i za utvrđivanje bodova prema kriterijima 5.1 i 5.2 Matrice bodovanja te ih ponuditelj nije obvezan ponovno dostavljati.

VIII. REFERENCE

Ponuditelj dostavlja popis realiziranih projekata u posljednjih 10 godina koji ispunjavaju uvjete iz točke 10. Natječajne dokumentacije.

Minimalni uvjet predstavlja najmanje jedan realizirani projekt:

- investicijske vrijednosti najmanje 20.000.000 KM, ili
- bruto razvijene površine najmanje 15.000 m².

Za svaki projekt naveden u popisu koji se koristi za dokazivanje tehničke sposobnosti i iskustva ponuditelj dostavlja potvrdu investitora ili drugi odgovarajući dokaz.
Potvrda investitora odnosno drugi odgovarajući dokaz mora sadržavati najmanje:

- naziv projekta,
- naziv investitora,
- lokaciju projekta,

- investicijsku vrijednost i/ili bruto razvijenu površinu,
- godinu realizacije,
- ulogu ponuditelja u realizaciji projekta.

IX. IZJAVE PONUDITELJA

Ponuditelj izjavljuje:

1. da prihvaća fiksnu rentu u iznosu 1,00 KM/m² mjesečno,
2. da prihvaća model prava građenja,
3. da prihvaća nacrt ugovora bez uvjetovanja bitnih elemenata,
4. da ne postoji sukob interesa,
5. da će dostaviti bankarsku garanciju sukladno Natječajnoj dokumentaciji.

Dostavljene izjave moraju biti potpisane i ovjerene od strane ponuditelja.

X. ADMINISTRATIVNA KONTROLNA LISTA

Ponuda mora sadržavati:

☐ Popunjen i potpisan Obrazac ponude (Prilog 2)

☐ Idejno projektno rješenje sukladno Natječajnoj dokumentaciji

☐ Financijski model projekta koji sadrži elemente propisane dijelom VI. ovog Obrasca ponude

☐ Dokaz o raspoloživim vlastitim sredstvima u iznosu od najmanje 30 % procijenjene investicijske vrijednosti projekta, sukladno točki 9. Natječajne dokumentacije

☐ Obvezujuće pismo jedne ili više financijskih institucija (Commitment Letter) **ili** dokaz da je postupak kreditnog odobrenja za predmetni projekt u tijeku, sukladno točki 9. Natječajne dokumentacije, ako vlastita sredstva ne pokrivaju cjelokupnu procijenjenu investicijsku vrijednost projekta

☐ Popis referentnih projekata i pripadajuće potvrde investitora odnosno drugi odgovarajući dokazi sukladno točki 10. Natječajne dokumentacije

☐ Izjave propisane dijelom IX. ovog Obrasca ponude

☐ Bankarska garancija za ozbiljnost ponude u iznosu od 200.000,00 KM

☐ Dinamički plan realizacije projekta (Gantogram)

ZAVRŠNA IZJAVA

Ponuditelj potvrđuje da su svi podaci u ponudi istiniti i potpuni.

Mjesto i datum: _____

Ime i prezime: _____

Potpis i pečat: _____

PRILOG 3

IZJAVA O PRIHVAĆANJU NACRTA UGOVORA

Naziv ponuditelja: _____

Sjedište: _____

ID broj: _____

Zastupnik: _____

Izjavljujemo da smo:

1. U cijelosti proučili Nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja za projekt javne garaže „Bijeli Brijeg“ – Mostar.
2. Upoznati smo sa svim pravima i obvezama koje iz istoga proizlaze.
3. Prihvaćamo Nacrt Ugovora bez uvjetovanja bitnih elemenata ugovora.
4. Suglasni smo da se Ugovor zaključi u formi notarski obrađene (solemnizirane) isprave.
5. Prihvaćamo:
    - minimalni kapacitet od 800 parkirnih mjesta,
    - obvezu realizacije kapaciteta iz ponude,
    - visinu rente od 1,00 KM/m² mjesečno,
    - indeksaciju rente prema CPI,
    - obvezu plaćanja rente tijekom gradnje,
    - obvezu dostave bankarske garancije,
    - prestankom prava građenja objekt postaje pripadnost zemljišta, a međusobna prava i obveze SKB Mostar i nositelja prava građenja uređuju se sukladno Zakonu o stvarnim pravima FBiH i Ugovoru o osnivanju prava građenja.
6. Svjesni smo da se Nacrt Ugovora može dopunjavati isključivo u dijelu koji ne mijenja njegovu pravnu i ekonomsku bit.
7. Prihvaćamo da eventualne tehničke ili redakcijske izmjene ne predstavljaju izmjenu suštine ugovornog odnosa.

Ovom Izjavom potvrđujemo da u slučaju odabira naše ponude nećemo uvjetovati sklapanje ugovora izmjenama bitnih elemenata.

Mjesto i datum: _____

Ime i prezime ovlaštene osobe: _____

Potpis i pečat: _____

PRILOG 4

OBRAZAC BANKARSKE GARANCIJE ZA OZBILJNOST PONUDE

Broj garancije: _____

Datum izdavanja: _____

Izdavatelj garancije: _____

Sjedište: _____

Korisnik garancije:
Sveučilišna klinička bolnica Mostar

Adresa: _____

IZNOS GARANCIJE
Ovom garancijom neopozivo se obvezujemo platiti Korisniku iznos do:
200.000,00 KM (slovima: **dvjesto tisuća kovertibilnih maraka**)

SVRHA GARANCIJE
Ova garancija izdaje se radi osiguranja ozbiljnosti ponude ponuditelja:
Naziv ponuditelja: _____
u postupku javnog natječaja za odabir nositelja prava građenja radi izgradnje javne garaže „Bijeli Brijeg“ – Mostar.

UVJETI NAPLATE
Izdavatelj garancije neopozivo i bezuvjetno se obvezuje isplatiti Korisniku traženi iznos, na prvi pisani zahtjev Korisnika, bez prava na prigovor i bez potrebe dokazivanja osnovanosti zahtjeva, u slučaju da ponuditelj:

- povuče ponudu tijekom razdoblja njezine valjanosti,
- odbije potpisati ugovor o osnivanju prava građenja,
- odbije dostaviti bankarsku garanciju za izvršenje ugovornih obveza,
- pokuša uvjetovati potpisivanje Ugovora izmjenama bitnih elemenata,
- ne dostavi dokaz o zatvorenoj financijskoj konstrukciji (Financial Closing) u roku propisanom točkom 15. ove Natječajne dokumentacije.

ROK VALJANOSTI
Ova garancija vrijedi do _____ godine.
Garancija mora vrijediti najmanje 120 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda. Ako do isteka valjanosti garancije nije istekao rok za dostavu dokaza o zatvorenoj financijskoj konstrukciji iz točke 15. ove Natječajne dokumentacije, odabrani ponuditelj dužan je pravodobno produžiti garanciju tako da vrijedi najmanje 30 dana nakon isteka tog roka.

NEOPOZIVOST
Ova garancija je:

- neopoziva
- bezuvjetna
- plativa na prvi poziv
- bez prava prigovora

Mjesto i datum: _____

Za izdavatelja garancije:_____

_____
(ovlaštena osoba banke)

PRILOG 5

OBRAZAC BANKARSKE GARANCIJE ZA IZVRŠENJE UGOVORNIH OBVEZA

Broj garancije: _____
Datum izdavanja: _____
Izdavatelj garancije: _____
Sjedište: _____

KORISNIK GARANCIJE
Sveučilišna klinička bolnica Mostar
Adresa: Kralja Tvrtka bb

IZNOS GARANCIJE
Ovom garancijom neopozivo se obvezujemo platiti Korisniku iznos do:
500.000,00 KM
(slovima: petstotisuća konvertibilnih maraka)

SVRHA GARANCIJE
Ova garancija izdaje se radi osiguranja urednog izvršenja ugovornih obveza Nositelja prava građenja temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja radi izgradnje javne garaže „Bijeli Brijeg“ – Mostar.

Naziv Nositelja prava građenja:_____

UVJETI NAPLATE
Izdavatelj garancije neopozivo i bezuvjetno se obvezuje isplatiti Korisniku traženi iznos, na prvi pisani zahtjev Korisnika, bez prava na prigovor i bez potrebe dokazivanja osnovanosti zahtjeva, u slučaju da Nositelj prava građenja:

1. ne započne izgradnju u ugovorenom roku,
2. odustane od realizacije projekta protivno odredbama Ugovora o osnivanju prava građenja.

ROK VALJANOSTI
Garancija vrijedi do _____.
Garancija mora vrijediti najmanje do isteka ugovorenog roka za započinjanje izgradnje, uz dodatnih **90** dana.

NEOPOZIVOST
Ova garancija je:

- neopoziva,
- bezuvjetna,
- plativa na prvi poziv,
- bez prava prigovora.

Mjesto i datum: _____

Za izdavatelja garancije:_____

_____
(ovlaštena osoba banke)

PRILOG 6

Parametri za izradu idejnog rješenja -akt Grada Mostara, Povjerenstva za stručnu ocjenu

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
HERCEGOVAČKO NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD MOSTAR
GRADSKO VIJEĆE GRADA MOSTARA
POVJERENSTVO ZA STRUČNU OCJENU
Broj: 07/1-19-14806/26
Mostar, 13.10.2026. godine,

SVEUČILIŠNA KLINIČKA BOLNICA MOSTAR
Bijeli brijeg b.b., Mostar

PRIMLJENO: 13.10.26			
Organizacijska jedinica	Klasifikacijska oznaka	Redni broj	Broj priloga
01	33	3300	

Sveučilišna klinička bolnica Mostar
n/r Ravnatelja

Predmet: Zahtjev za dostavu parametara za izradu idejnog rješenja za izgradnju poslovnog objekta (parking garaža) sukladno važećim pravilnicima i smjernicama Grada Mostara

Poštovani,

Povjerenstvo za davanje Stručnih ocjena Gradskog vijeća Grada Mostara na sjednici održanoj 08.10.2026. godine, razmatralo je vaš Zahtjev za dostavu parametara za izradu idejnog rješenja za izgradnju poslovnog objekta (parking garaža) sukladno važećim pravilnicima i smjernicama Grada Mostara i zaključilo je sljedeće:

- Za izradu idejnog Rješenja za obuhvat prikazan na terenskoj kopiji katastarskog plana u približnoj površini od 10.000 m2 na parcelama označenim kao k.č. 1419/18, k.č. 1419/9, k.č. 1419/8, k.č. 1419/7, k.č. 1419/6, k.č. 1419/5 i k.č. 1419/1 (dio) k.o. Mostar II.

- Mišljenje je da planirani objekt prema glavnoj prometnici ulici Petra Rizza poštuje građevinske linije postojećih objekata te da se rješenjem zadrži postojeći servisni ulaz na parcelu kompleksa. Građevinsku liniju planiranog objekta prema polukružnoj pristupnoj prometnici kompleksa SKB-a planirati na minimalnom razmaku od 3 metra od postojećeg nogostupa dok smatramo ispravnim planirati građevnu liniju prema sjeveru na razmaku od 12m od postojećeg objekta „stare pedijatrije".

- Povjerenstvo smatra ispravnim rješenjem da nadzemni dio objekta bude građen u katnosti od P+3 računajući od najniže apsolutne visinske kote (portirnica), a da podzemni dio može biti izveden onoliko etaža koliko to tehnički parametri dozvoljavaju. Također smatramo ispravnim volumen budućeg objekta izraziti kaskadno/denivelacijski (ukoliko je moguće izvesti denivelaciju na jednom dijelu) u cilju što boljeg uklapanja u postojeći teren (također izražen denivelacijom).

- Kolni i pješački pristup u planirani poslovni objekt planirati s postojeće (polukružne) prometnice SKB-a.

TAJNIK
Marija Soldo

PREDSJEDNIK
Nedžad Čupina

PRILOG 7

NACRT UGOVORA
O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA
JAVNA GARAŽA „BIJELI BRIJEG“ – MOSTAR

I. UGOVORNE STRANE

Članak 1.
1. Sveučilišna klinička bolnica Mostar,
sa sjedištem u Mostaru, ID broj _____,
koju zastupa ravnatelj _____,
(u daljnjem tekstu: Vlasnik zemljišta ili SKB Mostar)
i
2. _____,
sa sjedištem u _____, ID broj _____,
koju zastupa _____,
(u daljnjem tekstu: Nositelj prava građenja)

zaključuju ovaj Ugovor u formi notarski obrađene isprave.

II. PREDMET UGOVORA

Članak 2.
(1) Vlasnik zemljišta osniva u korist Nositelja pravo građenja kao samostalno stvarno pravo radi izgradnje, korištenja, upravljanja i održavanja javne višekatne garaže.
(2) Garaža će imati _____ parkirnih mjesta, sukladno prihvaćenoj ponudi Nositelja prava građenja i urbanističkim uvjetima. Navedeni kapacitet predstavlja ugovornu obvezu Nositelja prava građenja.
(3) Pravo građenja osniva se sukladno Zakonu o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine.

III. OPIS NEKRETNINE

Članak 3.

Pravo građenja osniva se na nekretnini označenoj kao:
k.č. _____, površine cca _____ m²,
upisana u zk. ul. _____,
k.o. _____.
(2) Vlasnik zemljišta daje izričitu i bezuvjetnu suglasnost da se temeljem ovog Ugovora izvrši upis prava građenja u zemljišne knjige.

IV. TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 4.
(1) Pravo građenja osniva se na određeno vrijeme od _____ (slovima: _____) godina, unutar raspona od 25 do 40 godina.
(2) Rok počinje teći danom upisa prava građenja u zemljišne knjige.
(3) Istekom roka pravo građenja prestaje po sili zakona.

V. RENTA

Članak 5.
(1) Nositelj prava građenja obvezuje se plaćati Vlasniku zemljišta rentu u iznosu od 1,00 KM/m² mjesečno, obračunatu na ukupnu površinu građevne čestice na kojoj je osnovano pravo građenja.
(2) Obveza plaćanja rente počinje teći danom upisa prava građenja u zemljišne knjige i traje za cijelo vrijeme trajanja prava građenja, uključujući razdoblje izgradnje objekta.
(3) Renta se plaća mjesečno, najkasnije do 15. dana u mjesecu za prethodni mjesec, na račun SKB Mostar.

Članak 6. (Indeksacija)
(1) Iznos rente usklađuje se jednom godišnje prema indeksu potrošačkih cijena (CPI).
(2) Usklađenje se provodi isključivo u slučaju pozitivne promjene indeksa.
(3) U slučaju negativne promjene CPI-a renta ostaje nepromijenjena.
(4) Usklađenje se provodi bez potrebe sklapanja aneksa.

Članak 7. (Ovršnost)
Nositelj prava građenja izričito izjavljuje da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu u dijelu obveze plaćanja rente, te daje suglasnost za neposrednu ovrhu radi naplate dospjelih, a neplaćenih iznosa.

VI. FINANCIJSKI CLOSING

Članak 8. (Zatvorena financijska konstrukcija)
Ugovorne strane utvrđuju da je Nositelj prava građenja, prije sklapanja ovog Ugovora, dostavio dokaz o zatvorenoj financijskoj konstrukciji projekta sukladno uvjetima Natječajne dokumentacije, čime je ispunjen uvjet za sklapanje ovog Ugovora.

VII. OBVEZA IZGRADNJE

Nositelj prava građenja obvezan je projektirati i realizirati projekt sukladno prihvaćenoj ponudi i idejnom projektnom rješenju, Natječajnoj dokumentaciji te njezinim pripadajućim prilozima, osim ako je ovim Ugovorom izričito drukčije određeno.

Uvođenje ili naknadna bitna izmjena pratećih komercijalnih, ugostiteljskih i uslužnih sadržaja koji nisu obuhvaćeni prihvaćenim idejnim projektnim rješenjem dopušteni su uz prethodnu pisanu suglasnost SKB Mostar i uz ishođenje svih potrebnih odobrenja nadležnih tijela.

Članak 9.
Nositelj prava građenja obvezuje se:
– izraditi potrebnu projektnu dokumentaciju,
– ishoditi građevinsku dozvolu,
– započeti izgradnju u roku od _____ mjeseci, sukladno prihvaćenoj ponudi,
– završiti izgradnju i podnijeti zahtjev za izdavanje uporabne dozvole u roku od _____ mjeseci od dana započinjanja izgradnje, sukladno prihvaćenoj ponudi.
Rok započinjanja izgradnje počinje teći danom upisa prava građenja u zemljišne knjige, pod uvjetom da je zemljište predano Nositelju prava građenja u posjed. Ako zemljište do dana upisa prava građenja nije predano u posjed, rok počinje teći danom predaje zemljišta u posjed.
Vlasnik zemljišta obvezan je predati zemljište Nositelju prava građenja u posjed najkasnije u roku od _____ dana od dana upisa prava građenja u zemljišne knjige, o čemu će ugovorne strane sastaviti zapisnik.
U slučaju opravdane više sile rokovi se razmjerno produljuju sukladno članku 14 ovog Ugovora.
Rok započinjanja izgradnje i rok završetka izgradnje definirani u prihvaćenoj ponudi predstavljaju ugovorne obveze Nositelja prava građenja.

Članak 9.a (Ugovorni kapacitet garaže)
Nositelj prava građenja obvezan je izgraditi garažu kapaciteta definiranog u prihvaćenoj ponudi, a koji predstavlja sastavni dio ovog Ugovora. Izgradnja objekta manjeg kapaciteta od ugovorenog smatra se bitnom povredom Ugovora.

Članak 9.b (Infrastrukturni priključci i tehnički uvjeti)
Nositelj prava građenja obvezan je ishoditi potrebne uvjete priključenja, osigurati potrebne infrastrukturne priključke i sustav oborinske odvodnje te realizirati potrebna tehnička rješenja sukladno uvjetima nadležnih tijela.
Troškove navedenih priključaka i pripadajućih radova snosi Nositelj prava građenja.

Članak 9.c (Prometno rješenje i pristupi)
Nositelj prava građenja obvezan je pri projektiranju i realizaciji projekta osigurati da prometno rješenje te ulazi i izlazi garaže ne ugrožavaju postojeće hitne bolničke pristupe, kretanje vozila hitnih službi, sigurnost i protočnost prometa te nesmetano funkcioniranje bolničkog kompleksa.

VIII. GARANCIJA

Članak 10. (Bankarska garancija za izvršenje ugovornih obveza)
(1) Nositelj prava građenja obvezan je prije sklapanja ovog Ugovora dostaviti bankarsku garanciju za izvršenje ugovornih obveza u iznosu od 500.000,00 KM, sukladno uvjetima Natječajne dokumentacije.

(2) Bankarska garancija može se aktivirati u slučaju da Nositelj prava građenja:
– ne započne izgradnju u ugovorenom roku, ili
– odustane od realizacije projekta protivno odredbama ovog Ugovora.
(3) Prije aktiviranja bankarske garancije SKB Mostar će Nositelju prava građenja ostaviti primjeren rok za očitovanje, osim u slučaju očitog odustajanja od realizacije projekta.

IX. NADZOR

Članak 11.
Nositelj prava građenja dužan je dostavljati SKB Mostar kvartalna izvješća o napretku realizacije projekta, odnosno organizacijskoj jedinici ili odgovornoj osobi koju SKB Mostar odredi za praćenje realizacije projekta.
SKB Mostar ima pravo pratiti i nadzirati realizaciju projekta u dijelu ispunjenja ugovornih obveza Nositelja prava građenja.

X. ZABRANA PRIJENOSA I RASPOLAGANJA

Članak 12.
(1) Nositelj prava građenja ne može prenijeti pravo građenja na treću osobu bez prethodne pisane suglasnosti SKB Mostar.
(2) Opterećenje prava građenja dopušteno je isključivo radi financiranja projekta, uz prethodnu pisanu suglasnost SKB Mostar.
(3) Svaki prijenos ili raspolaganje protivno ovom članku predstavlja bitnu povredu Ugovora i daje pravo SKB Mostar na raskid Ugovora.

XI. RASKID UGOVORA

Članak 13.
(1) SKB Mostar može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor ako Nositelj prava građenja:
– ne započne izgradnju u ugovorenom roku,
– ne završi radove i ne podnese zahtjev za izdavanje uporabne dozvole u ugovorenom roku,
– neopravdano prekine radove dulje od 6 mjeseci,
– ne plaća rentu duže od 60 dana od dospijeća,
– počini drugu bitnu povredu obveza iz ovog Ugovora.
(2) Prije raskida Ugovora SKB Mostar će Nositelju prava građenja ostaviti primjeren rok za otklanjanje povrede, osim u slučaju bitne povrede Ugovora ili očitog odustajanja od realizacije projekta.

Članak 14. (Viša sila)
Postojanje okolnosti više sile i njihov utjecaj na izvršenje ugovornih obveza utvrđuje se na temelju dostavljenih dokaza i odgovarajuće stručne procjene. Produljenje rokova može se odobriti samo u opsegu u kojem su okolnosti više sile stvarno utjecale na izvršenje ugovornih obveza.

XII. PRESTANAK I PRIJELAZ VLASNIŠTVA

Članak 15.

Po isteku ugovorenog vremena pravo građenja prestaje, a posljedice prestanka prava građenja i međusobne obveze ugovornih strana uređuju se sukladno Zakonu o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine.

XIII. RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 16.
Ugovorne strane sporove će rješavati mirnim putem.
U slučaju spora nadležan je sud u Mostaru.

XIV. ZAVRŠNA ODREDBA

Na pitanja koja nisu uređena ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i drugih važećih propisa.

Potpisano u Mostaru, dana _____

Broj:_____

Za SKB Mostar _____

Za Nositelja _____