



Na osnovu člana 7 Odluke o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Bar ("Sl.list Crne Gore - opštinski propisi", br. 51/09, 32/22, 28/23 i 60/25), Odluke predsjednika Opštine Bar broj 01-018/26-694/1 od 02.03.2026. godine o raspisivanju javnog konkursa za sufinansiranje adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Bar i Rješenja predsjednika Opštine Bar broj 01-018/24-2990 od 04.09.2024.godine i Rješenjem o izmjeni Rješenja broj 01-018/24-3237 od 24.09.2024. godine, Komisija za sprovođenje postupka sufinansiranja adaptacije spoljnih djelova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na području opštine Bar objavljuje:

JAVNI KONKURS

za sufinansiranje adaptacije fasada zgrada na teritoriji opštine Bar

1. Predmet javnog konkursa

Predmet konkursa je sufinansiranje radova na adaptaciji spoljnih djelova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na teritoriji opštine Bar, koji se preduzimaju radi unapređenja uslova stanovanja i estetike postojećih fasada zgrada (u daljem tekstu: Adaptacija).

Ukupan iznos sredstava opredijeljenih Budžetom Opštine Bar za 2026. godinu za ovu namjenu iznosi 200.000,00 €.

2. Uslovi učešća na konkursu

Pravo učešća na Javnom konkursu za sufinansiranje adaptacije fasada zgrada na teritoriji opštine Bar (u daljem tekstu: Konkurs) imaju organi upravljanja stambenim i stambeno-poslovnim zgradama koji su obrazovani u skladu sa zakonima kojima su uređeni svojinsko pravni odnosi i održavanje stambenih zgrada.

Sufinansiranje Adaptacije vrši se do 50% ukupne predračunske vrijednosti radova iskazanih u ponudi izvođača radova, a najviše do 40.000,00 € sa obračunatim PDV-om.

Izuzetno od prethodnog stava, zgrade starije od 30 godina mogu se, na predlog Komisije, u cilju estetskog unapređenja, poboljšanja bezbjednosti i javnog interesa, sufinansirati do 80% od predračunske vrijednosti radova iskazane u ponudi izvođača radova, u zoni DUP-a "Topolica I", DUP-a "Topolica II", DUP-a "Topolica-Bjeliši", Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore - Detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" i DUP-a "Sutomore-centar", a najviše do 70.000,00 € sa obračunatim PDV-om. Zgrade starije od 50 godina u ovim zonama mogu se sufinansirati do 90% od predračunske vrijednosti radova iskazane u ponudi izvođača radova, a najviše do 70.000,00 € sa obračunatim PDV-om. Za ove zgrade Komisija će odrediti boju fasade.

Zgrade čija je starost manja od 21 godinu, ne ispunjavaju uslov za učešće na Konkursu.

Poslovne zgrade nemaju pravo učešća na Konkursu.

Stambene i stambeno-poslovne zgrade koje su zaključile ugovor o sufinansiranju adaptacije fasade sa Opštinom Bar, po prethodno sprovedenim Konkursima, nemaju pravo učešća na ovom Konkursu, ukoliko se radi o zgradama u cjelini, odnosno zgradama kao arhitektonskim cjelinama.

Stambene i stambeno-poslovne zgrade koje su zaključile ugovor o sufinansiranju adaptacije fasade sa Opštinom Bar, po prethodno sprovedenim Konkursima za djelimičnu adaptaciju, (po funkcionalnim cjelinama odnosno lamelama/ulazima i/ili po fasadnim stranama/cjelinama) imaju pravo učešća na ovom

Konkursu za sufinansiranje adaptacije ostalih funkcionalnih i/ili fasadnih cjelina za koje nije prethodno zaključen navedeni ugovor.

3. Opis radova

Adaptacija se odnosi na obradu fasadnih površina odgovarajućim fasadnim materijalom – fasadeks, bavalit ili njihovi ekvivalenti, koja obuhvata:

1. Obijanje, čišćenje nestabilnih djelova fasadnih površina, nanošenje SN veziva (disperzija namijenjena za povećanje prionjivosti između starih i novih površina), zatim malterisanje obijenih površina cementnim malterom za spoljašnju upotrebu. Cijena obuhvata sav potreban rad, materijal i skelu;
2. Nabavka materijala, nanošenje impregnacije, nanošenje dva sloja građevinskog lijepka sa utiskivanjem staklene mrežice između dva sloja. Radovi se izvode u svemu prema propisima i standardima za ovu vrstu radova. Cijena obuhvata sav potreban rad, materijal i skelu;
3. Nabavka materijala i nanošenje akrilnog maltera (Bavalit ili ekvivalent) za završnu obradu fasadnih površina. Radovi se izvode u svemu prema propisima i standardima za ovu vrstu radova. Cijena obuhvata sav potreban rad, materijal i skelu;
4. Nabavka materijala, nanošenje impregnacije i završna obrada fasade u dva premaza disperzivnom bojom. Radovi se izvode u svemu prema propisima i standardima za ovu vrstu radova. Cijena obuhvata sav potreban rad, materijal i skelu.

Stavke 3 i 4 jedna drugu isključuju. Ovo znači da će se završni radovi izvoditi ili akrilnim malterom (bavalit ili ekvivalent) ili fasadnom bojom (fasadeks ili ekvivalent).

Adaptacija se izvodi po pravilu materijalima koji su isti ili slični izvornim materijalima i to:

1. u cjelini, na zgradama kao arhitektonskim cjelinama,
2. djelimično-po funkcionalnim cjelinama odnosno lamelama - ulazima,
3. djelimično-po fasadnim stranama - cjelinama.

Radi zaštite od vanjskih klimatskih i atmosferskih uticaja Adaptacija se mora izvoditi od materijala koji odgovaraju normativima za hidroizolaciju.

Adaptacija podrazumjeva sufinansiranje svih potrebnih radova na obnovi spoljnih djelova zgrade s obzirom na tip, oblik, vrstu građevine i vrstu materijala od kojih su građene, osim:

- nabavke novih stolarskih i bravarskih elemenata fasade (prozori, vrata, zastakljeni zidovi, nosive konstrukcije fasadnih sistema s montažnim materijalom, oluci, ograde i slično) koji se ugrađuju u ili na spoljni zid ili ivicu zgrade prema negrijanom prostoru;
- konstruktivne sanacije zgrade.

Fasada se sastoji od više funkcionalnih slojeva i konstruktivnih djelova koji zajedno čine spoljašnji omotač zgrade. S tim u vezi, sastavni elementi fasade su:

- balkon (konzolna ili uvučena ploča izvan ravni fasade) i balkonske ploče, parapeti i sokle;
- terasa (lođa - uvučena terasa unutar gabarita zgrade);
- arhitektonski dekorativni elementi (vijenac, pilaster, okviri oko prozora, konzole, ukrasne lajsne itd.);
- konzolno prepušteni i uvučeni djelovi fasade (erker - istureni zatvoreni dio prostorije, betonske nadstrešnice, uvučeni sprat, istaknuti horizontalni ili vertikalni elementi).

Podnosioci prijave su obavezni da o sopstvenom trošku, paralelno sa izvođenjem radova na fasadi izvrše uređenje i usklađivanje drugih elemenata spoljašnjeg izgleda objekta, i to naročito:

- uklanjanje ili tehničko pravilno sprovođenje odvoda kondenzata sa klima-uređaja (skriveni ili objedinjeni vertikalni vodovi);
- zamjenu svih zardaljih/oštećenih limarskih elemenata koji narušavaju estetski utisak i mogu prouzrokovati prodor vode i naknadna oštećenja na adaptiranoj fasadi;
- unifikaciju i estetsko usklađivanje ograda na balkonima i lođama (boja);
- uklanjanje neadekvatno postavljenih kablova, antena i drugih instalacija sa vidljivih površina fasade;
- druge radove koji utiču na cjelovit i estetski prihvatljiv izgled objekta.

Vlasnici posebnih djelova zgrade u cjelosti finansiraju nabavke novih stolarskih i bravarskih elemenata fasade (prozora, vrata, zastakljenih zidova, nosive konstrukcije visećih fasadnih sistema sa montažnim materijalom, ograde i slično) koji se ugrađuju u ili na spoljni zid ili ivicu zgrade prema negrijanom prostoru, izgradnju horizontalnih i vertikalnih oluka i konstruktivne sanacije zgrade.

4. Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta

Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta adaptacija fasade stambene i stambeno-poslovne zgrade određeni su po grupama, a svaka grupa je podijeljena na podgrupe koje se vrijednuju dodjeljivanjem bodova na način kako slijedi:

1. Lokacija zgrade:
 - a. zgrade u zahvatu DUP-a "Topolica I" 50 bodova;
 - b. zgrade u zahvatu DUP-a "Topolica II" 45 bodova;
 - c. zgrade u zahvatu DUP-a "Topolica III" 40 bodova;
 - d. zgrade u zahvatu DUP-a "Topolica-Bjeliši" 40 bodova;
 - e. zgrade u zahvatu DUP-a "Sutomore - centar" 40 bodova;
 - f. zgrade u zahvatu DUP-a "Topolica IV" - 40 bodova;
 - g. zgrade u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore - Detaljna razrada lokacije "Prva faza privredne zone Bar" - 40 bodova;
 - h. Ostale stambene zgrade na području Opštine Bar 30 bodova.
2. Građevinsko stanje fasade:
 - a. u cjelosti oštećena 50 bodova;
 - b. oštećeno je više od 50% površine 40 bodova;
 - c. mjestimično oštećena, oštećeno je manje od 50% površine 30 bodova;
 - d. zadovoljavajuće stanje 1 bod.
3. Godina izgradnje zgrade / starost zgrade ako je poznata ili prema graditeljskim karakteristikama:
 - a. starija od 50 godina 50 bodova;
 - b. od 41 do 50 godina 45 bodova;
 - c. od 31 do 40 godina 40 bodova;
 - d. od 21 do 30 godina 30 bodova (zgrade čija je starost manja od 21 godinu ne podliježu bodovanju, odnosno ne ispunjavaju uslov za učešće na Konkurs).
4. Ukupna procjena hitnosti obnove fasade s obzirom na stanje:
 - a. vrlo hitna obnova 50 bodova;
 - b. hitna obnova 40 bodova;
 - c. manje hitna obnova 30 bodova;
 - d. potrebna obnova, ali nije hitna 20 bodova;

Komisija može utvrditi i druge kriterijume za utvrđivanje liste prioriteta ukoliko je to opravdano, po prethodno pribavljenom mišljenju organa lokalne uprave nadležnog za stambene poslove.

5. Dokumentacija za učešće na konkursu

Uz zahtjev za sufinansiranje adaptacije fasade zgrade, upravnik je dužan da dostavi sljedeće podatke i dokumentaciju:

- Rješenje o imenovanju upravnika zgrade;
- Broj telefona i e-mail adresa upravnika zgrade;
- Matični broj i šifra djelatnosti zgrade izdate od organa državne uprave nadležnog za poslove statistike;
- Izvod iz lista nepokretnosti sa kopijom plana katastarske parcele ne stariji od 6 (šest) meseci;
- Predlog tonaliteta boja iz kataloga proizvođača sa odgovarajućom šifrom, osim u slučajevima gdje Komisija određuje tonalitet boja;
- Odluku skupštine etažnih vlasnika o učešću na Konkursu;
- Ovjeren izvod iz banke kojim se dokazuje da je na računu etažnih vlasnika obezbijeđeno:
 - o najmanje 30% novčanih sredstava za realizaciju planiranih radova za zgrade starosti do 50 godina
 - o 10% za zgrade starosti preko 50 godina

Svi gore navedeni procentualno izraženi iznosi se računaju od iznosa koji pada na teret etažnih vlasnika;

- Izjavu upravnika zgrade i odluku skupštine etažnih vlasnika da će do završetka radova obezbijediti preostali dio novčanih sredstava;
- Tri ponude sa uračunatim PDV-om, sa predmjerom, predračunom i opisom radova koji su predmet sufinansiranja, od privrednog subjekta ovlašćenog odnosno licenciranog za izvođenje ovih radova. Sastavni dio ponude čine i dokaznice o predmjeru radova (skice pozicija sa tačnim površinama na kojima se vrši obrada svih fasadnih površina)

Ponude se podnose na obrascu koji je sastavni dio konkursa i moraju biti ovjerene potpisom i pečatom ponuđača.

Obrazac se može preuzeti u prostorijama Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj ili sa sajta opštine Bar.

Komisija zadržava pravo da izvrši procjenu usklađenosti jediničnih cijena iz dostavljenih ponuda sa cijenama na tržištu za istu vrstu radova. S tim u vezi, Komisija neće uzeti u razmatranje ponude koje sadrže cijene koje su nerealno visoke u odnosu na tržište.

6. Prijava na Konkurs i rok za prijavu

Prijava na Konkurs, sa pratećom dokumentacijom, podnosi se u zapečaćenoj koverti, sa naznakom „Za Komisiju za sprovođenje postupka sufinansiranja adaptacije spoljnih djelova stambenih i stambeno poslovnih zgrada na teritoriji opštine Bar“ i predaje se u Građanskom birou Opštine Bar.

Konkurs je otvoren 40 dana od dana objavljivanja, odnosno do 14.04.2026. godine.

Neblagovremeno pristigle prijave se neće razmatrati.

7. Rješavanje po zahtjevima

Pregled pristiglih zahtjeva i utvrđivanje nacrt liste prioriteta sprovede Komisija u roku od 20 dana od dana isteka konkursa.

Ako je dostavljena dokumentacija nepotpuna, Komisija će pisanim putem zatražiti od upravnika zgrade dopunu dokumentacije, koju je upravnik dužan da dostavi u roku od 5 dana od dana dostavljanja poziva za dopunu dokumentacije.

Ako upravnik u roku iz stava 2 ovoga člana ne dopuni dokumentaciju, smatraće se da su vlasnici posebnih djelova zgrade odustali od sufinansiranja Adaptacije, a zgrada će se brisati sa liste prioriteta.

Nepotpuni i neblagovremeni zahtjevi se ne rangiraju.

Po kompletnim pristiglim prijavama Komisija utvrđuje građevinsko stanje fasade i procjenjuje hitnost radova na spoljnim djelovima zgrade s obzirom na stanje.

Nacrt liste prioriteta utvrđuje se prema broju dodijeljenih bodova.

Nacrt liste prioriteta objaviće se na zvaničnoj internet stranici Opštine Bar.

Učesnici na konkursu mogu u roku od 5 dana od dana objavljivanja nacrt liste prioriteta podnijeti Komisiji prigovor.

Komisija je dužna da u roku od 5 dana od dana prijema, razmotri prigovore na nacrt liste prioriteta i utvrdi konačnu listu prioriteta.

Ukoliko dvije zgrade imaju isti broj bodova, prednost na listi prioriteta će imati zgrada koja ima više bodova po kriterijumu lokacija zgrade, a ukoliko dvije zgrade na istoj lokaciji imaju isti broj bodova, prednost na listi prioriteta će imati zgrada koja je starija, a zatim zgrada kod koje je građevinsko stanje fasade lošije.

Na osnovu utvrđenog predloga liste prioriteta Komisija izrađuje izvještaj o sprovedenom konkursu o sufinansiranju Adaptacije i podnosi ga organu lokalne uprave nadležnom za stambene poslove.

Izvještaj sadrži naročito: ime upravnika stambene zgrade, adresu, način bodovanja i visinu sredstava za sufinansiranje.

Rješenje o učešću u sufinansiranju Adaptacije, na predlog Komisije, donosi organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

Rješenje i konačna lista prioriteta objavljuje se na internet stranici i oglasnoj tabli Opštine Bar. Nakon pravosnažnosti rješenja upravnik zgrade zaključuje Ugovor sa izabranim ponuđačem.

Ugovorom se definišu prava i obaveze organa upravljanja stambenom zgradom i izabranog ponuđača.

Po pravosnažnosti rješenja organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove će pozvati upravnika da zaključi ugovor o sufinansiranju Adaptacije (u daljem tekstu: Ugovor).

Ugovorom između Opštine Bar, koju zastupa predsjednik Opštine i vlasnika posebnih djelova zgrade, koje zastupa upravnik zgrade, regulišu se međusobna prava i obaveze. Upravnik zgrade dužan je da zaključi ugovor o angažovanju stručnog nadzora.

Isplata odobrenih sredstava izvršiće se nakon dostavljanja pozitivnog konačnog izvještaja stručnog nadzora o realizovanim radovima na adaptaciji fasade sa potpisanim listovima građevinske knjige i okončanom situacijom ovjerenom od strane stručnog nadzora.

Dinamika i način isplate odobrenih sredstava na račun vlasnika posebnih djelova zgrade utvrdiće se Ugovorom.

Ako se upravnik ne odazove na poziv i ne zaključi ugovor iz stava 1 ovoga člana, u roku od 5 dana od dana prijema poziva, smatra se da je zgrada odustala od sufinansiranja Adaptacije i sredstva se dodjeljuju sljedećoj zgradi na listi prioriteta.

Ugovor se objavljuje na internet stranici i oglasnoj tabli Opštine Bar.

Radovi definisani ugovorom iz članova 14 i 15 Odluke o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Bar, moraju se izvesti u skladu sa predlogom iz člana 9 stav 1 alineja 5 koji je prihvaćen od strane Komisije.

Svaka promjena šifre tonaliteta i/ili proizvođača boje mora biti odobrena od strane Komisije.

Vlasnici posebnih djelova zgrade dodijeljena sredstva moraju iskoristiti za Adaptaciju najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana zaključenja ugovora iz člana 15 ove odluke.

Izuzetno od prethodnog stava, u slučaju opravdanih razloga, a na osnovu mišljenja Komisije predsjednik opštine može produžiti utvrđeni rok.

Sve troškove izrade i dostave dokumentacije za učešće na Konkursu u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova zgrade. Troškove koji nisu predviđeni ponudom i opisom radova, u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova zgrade.

Troškove stručnog nadzora nad izvođenjem radova na Adaptaciji u skladu sa ugovorom, snose vlasnici posebnih djelova zgrade.

Vlasnici posebnih djelova zgrade kojima su odobrena sredstva moraju postupati u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 92/25 i 160/25).

Konkurs je objavljen u dnevnom listu POBJEDA, na zvaničnoj internet stranici Opštine Bar www.bar.me, oglasnoj tabli Opštine Bar i u lokalnim sredstvima javnog informisanja.

Informacije o svim pitanjima od značaja za učešće na konkursu mogu se dobiti svakog radnog dana od 08 do 14 časova u Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj (kancelarija broj 261) ili na telefon 030/311-561.

Komisija za sprovođenje postupka sufinansiranja adaptacije spoljnih djelova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na području opštine Bar