

Na osnovu člana 22 Statuta Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, člana 5 i 7 Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94, 51/08 i 21/09), člana 36 i 39 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09), članova 4, 29 i 31 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Sl. list CG" br. 44/10) i odredbi Zakona o upravnom postupku, Upravni odbor Javnog preduzeća na svojoj LXV sjednici održanoj dana 22.09.2017.god. donosi

PREDLOG ODLUKE

O OBJAVLJIVANJU JAVNOG POZIVA ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA ZAKUP OBALE ZA IZGRADNJU NOVOG KUPALIŠTA PREMA PLANSKIM DOKUMENTIMA

I Predmet javnog poziva je zakup/korišćenje obale u cilju realizacije druge faze projekta izgradnje i opremanje novog kupališta u skladu sa planskim dokumentima, na lokaciji :

1. U Herceg Novom na lokalitetu Savina, pojas obale istočno od Ćorovića plaže, obuhvatajući:

- obalu uz donju ivicu Šetališta „Pet Danica“ iznad kupališta „Splendido“, koja pripada kat.parceli 2560 KO Topla upisana u LN 494 KO Topla, u zahvatu od zapadnog kraja terase, preko puta kat.parcele 2380 KO Topla, istočno uz donju ivicu Šetališta u dužini od 62,00 m¹, površine 939,00 m²,
- izgrađeno betonsko kupalište, dio kat.parcele 2561 KO Topla upisno u LN 3137 KO Topla, površine 1035 m², sa pripadajućim akva prostorom,
- dio obale uz gornju ivicu Šetališta „Pet Danica“ površine 22,00 m², dio kat.parcele 2585/1 KO Topla upisane u LN 2595 KO Topla, koja pripada dijelu terase ispred kat.parcele 2380 KO Topla.

1.Plansko rješenje lokacije

Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro („Sl.list RCG“, br.30/07) namjena prostora je javno uređeno kupalište.

Predmetna lokacija se nalazi u sektoru 3 (Topla – Herceg Novi – Savina) za koju su date smjernice za kupalište i šetalište.

Uređenje obale i kupališta vrši se prema **Urbanističko tehničkim uslovima broj:04-408/1-10 od 05.03.2010.god.** koje je izdalo Ministarstvo uđenja prostora i zaštite životne sredine.

Uvažavajući da se lokacija nalazi u obuhvatu granica Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora i njegove zaštićene okoline, upisanog na Listi svjetske baštine UNESCO-a, čije su granice definisane Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora („Sl.list CG“, br.56/13 i 13/18) izgradnja i uređenje obale vrši se u skladu sa Konzervatoriskim uslovima i Konzervatorskim projektom.

U izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2016-2018. god. koje je donijelo Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: 101-14/300 od 01.06.2017.god. predmetna lokacija za označena kao 12B u Herceg Novom.

1.2.**Tip plaže:** uređeno i izgrađeno

1.3.**Minimalna cijena godišnjeg zakupa :**

- za zakup izgrađene plaže sa svim pratećim privremenim objektima iznosi **16.330,00 €**
- za zakup kupališta **1,40 € po m² kupališta**

1.4.**Bankarska garancija ponude :10.000,00 eura**



II Način

Davanje u zakup vrši se putem prikupljanja ponuda.

III Uslovi

1. Zakupnina

1.1. Minimalna cijena godišnjeg zakupa data je bez uračunatog PDV-a.

Godišnja zakupnina se plaća u cjelini u momentu zaključenja ugovora ili u najviše 3 (tri) rate od kojih prva rata dospijeva u momentu zaključenja ugovora uz obavezu izabranog ponuđača da u momentu zaključenja ugovora dostavi Javnom preduzeću originalnu, bezuslovnu i naplativu na prvi poziv bankarsku garanciju za plaćanje preostalog iznosa zakupnine.

1.2. Tokom perioda realizacije prihvaćenog investicionog projekta (a najviše 4 godine) cijena godišnjeg zakupa postignuta na Javnom pozivu, odnosno ugovorena godišnja zakupnina se umanjuje za 30%.

1.3. Nakon realizacije Projekta i isteka roka iz tačke 1.2. za sledećih 4 (četiri) godine cijena godišnjeg zakupa postignuta na Javnom pozivu, odnosno ugovorena godišnje zakupnina se umanjuje za 20%.

1.4. Nakon isteka perioda iz tačke 1.3 cijena godišnjeg zakupnina postignuta na Javnom pozivu primjenjuje se bez umanjenja, odnosno ugovorena zakupnina/naknada za korišćenje morskog dobra plaća se u punom iznosu.

1.5. Za svaku sledeću godinu nakon realizacije projekta i isteka roka tačke 1.2. godišnja z a k u p n i n a / naknada za korišćenje morskog dobra se uvećava za 3% godišnje. U slučaju da je godišnja stopa inflacije koju objavljuje Evropska Cenralna banka veća od 3% visina zakupnine će se uskladiti sa objavljenom stopom inflacije za tu godinu, što će se precizirati godišnjim Aneksom ugovora.

1.6. Nakon isteka prvih 12 godina trajanja ugovora godišnja naknada se utvrđuje i obračunava primjenom važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

1.7. U slučaju da tokom trajanja ovog Ugovora dođe do povećanja površine plaže i izgradnje novih komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni Urbanističko tehničkim uslovima i prvobitno odobrenim Projektom i Planom objekata privremenog karaktara u zoni morskog dobra koji je na snazi u 2017.god. iznos godišnje naknade za korišćenje/zakup morskog dobra se uvećava prema zauzetoj površini na kojoj se obavlja novoodobrena djelatnost primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

2. Vrijeme zakupa

Dio morskog dobra koje je predmet javnog poziva daje se u zakup/na korišćenje na period od **maksimalno 20 godina, a rok predstavlja jedan od kriterijuma ponude.**

Rok realizacije je **najviše 4 godine** od dana zaključenje ugovora, uključujući i vrijeme potrebno za pribavljanje građevinske dozvole.

Rok realizacije investicionog programa uračunava se u rok zakupa/korišćenja.

Nakon realizacije projekta, kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta ("Sl.list CG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11).



IV Sadržaj ponude

Ponuda obavezno sadrži :

1). Podatke o ponuđaču i dokaze o podobnosti ponuđača

1.1. Za fizička lica:

- ime i prezime ponuđača sa adresom prebivališta odnosno boravišta i brojem kontakt telefona
- fotokopija lične karte/pasoša sa jedinstvenim matičnim brojem i saglasnost u formi izjave u pisanoj formi, kojom ponuđač izražava pristanak da se njegovi lični podaci obrađuju radi učešća u javnom pozivu,
- potvrda Poreske uprave da su uredno izvršene sve obaveze po osnovu plaćanja poreza i doprinosa za period do 90 dana prije javnog otvaranja ponuda;

1.2. Za pravna lica:

- naziv i adresa sjedišta privrednog društva,
- dokaz o registraciji (rješenje o registraciji/Izvod iz CRPS ne stariji od 6 mjeseci),
- rješenje o PIB pravnog lica/preduzetnika,
- rješenje o registraciji PDV-a, ukoliko je ponuđač obveznik PDV-a,
- broj žiro računa/karton deponovanih potpisa,
- potvrdu iz Ministarstva pravde da se pravno lice ne nalazi u kaznenoj evidenciji,
- potvrda Poreske uprave da su uredno izvršene sve obaveze po osnovu plaćanja poreza i doprinosa za period do 90 dana prije javnog otvaranja ponuda;

2). Ponudu sa ponuđenim iznosom naknade iskazane u eurima za godišnji zakup precizno označenog kupališta (broj lokacije iz javnog poziva).

3). Originalnu bankarsku garanciju ponude u visini određenoj ovim javnim pozivom, koja mora biti bezuslovna, „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv sa rokom važenja minimum 90 dana od dana otvaranja ponude.

4). Investicioni program urađen saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima koji sadrži visinu trajnih ulaganja i rok realizacije programa, dinamiku i faze realizacije.

Investicioni program prilikom potpisivanja ugovora mora biti garantovan prihvatljivom činidbenom garancijom. Predloženi Investicioni program sa dinamikom predstavlja jedan od kriterijuma za vrednovanje ponuda.

5). Potpisanu (za pravno lice i pečatiranu) izjavu o prihvatanju uslova iz javnog poziva, Nacrta ugovora i tenderske dokumentacije.

6). Uvjerenje mjesno nadležnog Osnovnog suda da ponuđač fizičko lice (za pravno lice odgovorno lice u pravnom licu) nije pod istragom i da se protiv ponuđača ne vodi krivični postupak.

7). List nepokretnosti, ako je ponuđač vlasnik nepokretnosti u zaleđu plaže za koju podnosi ponudu i predstavlja jedan od kriterijuma za vrednovanje ponuda. Zaleđe plaže podrazumijeva : (i) neposredno zaleđe, upisano vlasništvo na nepokretnostima koje se dodiruje sa plažom/obalom, odnosno upisano vlasništvo na katastarskoj parceli koja se graniči sa katastarskom parcelom plaže/obale za koje se dostavlja ponuda i (ii)zaleđe plaže, koje podrazumijeva upisano vlasništvo na nepokretnostima, katastarskim parcelama koje od plaže/obale, koja je predmet ponude, razdvaja samo javni put i/ili šetalište.

8). Dokaz da je nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu i/ili ugovor o korišćenju kupališta, ako ponuđač ima iskustvo u korišćenju kupališta, što predstavlja jedan od kriterijuma za vrednovanje ponuda.



9). Dokaz da posjeduje finansijska sredstva za realizaciju investicije

Potvrda prihvatljive poslovne banke da će u momento zaključenja ugovora na zahtjev izabranog ponuđača izdati bezuslovnu i neopozivu činidbenu garanciju, na prvi poziv bez prava prigovora, u korist Javnog preduzeća u iznosu od 10% od planirane vrijednosti investicije.

10). Izjava da prihvata sve obaveze iz nacрта ugovora

Svi potrebni dokazi (iz tačke 1,5, 6, 7,8 i 9), osim fotokopije lične karte dostavljaju se u formi originala ili ovjerene fotokopije. Dokazi ne smiju da budu stariji od šest mjeseci do dana javnog otvaranja ponuda, osim Rješenja o registraciji za PIB, PDV i Karton deponovanih potpisa.

V Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude

Ponudeće se vrednovati prema sledećim kriterijumima :

Zakupnina (A) <ul style="list-style-type: none">Godišnja zakupnina	30
Investicioni program (B) <ul style="list-style-type: none">Visina trajnih ulaganja (Bvt)Rok realizacije programa (Br)	30 15 15
Rok zakupa (C)	20
Reference Ponuđača (D) <ul style="list-style-type: none">Vlasništvo na nepokretnostima (zemljište i objekti) u zaleđu (Dv)Nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu i/ili dosadašnji korisnik kupališta (Dtp)	20 10 10
UKUPNO (Y)	100

Metod ocjenjivanja svakog elementa Ponude koji podliježe bodovanju je sljedeći:

A) Zakupnina

Cijena fiksnog iznosa zakupa zemljišta predstavlja novčani iznos u EUR po metru kvadratnom koji je ponuđen za zakup zemljišta koje je predmet Tendera.

Maksimalni broj bodova koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuđene zakupnine po kvadratnom metru zemljišta koje je predmet Tendera je 30.

Bodovanje ponuđene zakupnine biće obavljeno na sljedeći način: Ponuda sa najvišom ponudjenom zakupninom dobiće maksimalni broj bodova za ovaj kriterijum, a ostale Ponude dobijaju proporcionalno manji broj bodova.

B) Investicioni program

Cilj Tenderskog postupka je da obezbijedi brzu realizaciju Investicionog programa kojim se povećava broj uređenih i izgrađenih kupališta i unapređuje turistička ponuda Crne Gore. Vrednovanje daje prednost brzom početku Investicionog programa, stoga Investicioni program mora da sadrži strukturu i dinamiku investicije po godinama i planirani izvor potrebnog investicionog kapitala.

Minimalni iznos ulaganja je **420.000,00 eura** (slovima:četiristodvadesethiljadaeura).

Investicioni program mora biti obezbijeden Činidbenom garancijom u momentu zaključenja ugovora.

Prilikom bodovanja Investicionog programa Ponuđača, uzima se u obzir nekoliko ključnih faktora, između ostalog:



- Visina trajnih ulaganja na Lokaciji.
- Rok realizacije investicije.

Maksimalni broj bodova dodijeljen Ponuđaču za ponuđeni Investicioni program je 30, a ostale Ponude dobijaju proporcionalno manji broj bodova

Rok realizacije Investicionog programa mora biti izražen kao cijeli broj godina i ne smije biti duži od 4 godine, uključujući i vrijeme potrebno za pribavljanje građevinske dozvole.

Maksimalni broj poena koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma roka realizacije je 15.

Ponuda sa najkraćim ponuđenim rokom zakupa dobiće maksimalni broj poena za ovaj kriterijum, a ostale Ponude dobijaju proporcionalno manji broj poena.

C) Rok zakupa

Rok zakupa mora biti izražen kao cijeli broj godina na koji Ponuđač želi da zakupi Lokaciju i ne smije biti duže od 20 godina. Maksimalni broj poena koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuđenog roka zakupa Lokacije je 20. Ponuda sa najkraćim ponuđenim rokom zakupa dobiće maksimalni broj bodova za ovaj kriterijum, a ostale Ponude dobijaju proporcionalno manji broj bodova.

D Reference Ponuđača

Prilikom ocjene ovog kriterijuma Tenderska komisija će uzeti u obzir nekoliko ključnih faktora, između ostalog i sljedeće:

- Vlasništvo na nepokretnostima (zemljištem i objektima) u zaleđu Lokacije koja je predmet Tendera.
- Ponuđač je nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu lokacije koja je predmet Tendera i/ili dosadašnji korisnik kupališta.

VI Sprovođenje postupka

Postupak davanja u zakup sprovodi Tenderska komisija koju imenuje Direktor Javnog preduzeća.

Komisija ima tri člana : predsjednik i dva člana.

Članovi Komisije ne mogu biti uključeni u postupak prikupljanja ponuda u slučaju kada postoji konflikt interesa.

Neblagovremene ponude i nezatvorene ponude neće biti predmet razmatranja.

Ponude uz koje nijesu priloženi traženi dokazi (neispravne) odbijaju se kao neprihvatljive neće biti predmet vrednovanja.

Tenderske komisije vrše otvaranje ponuda, ocjenu i vrednovanje ponuda za koje ocijeni da su formalno ispravne, da sadrže sve dokaze, koji su traženi tekstom javnog poziva i ukupno prihvatljive i utvrđuje rang listu za svaku od Lokacija.

Ponuda sa najvećim brojem dodijeljenih bodova će biti rangirana kao prva na Rang listi.

U slučaju jednakih rezultata biće izabran Ponuđač koji je ponudio najveći iznos Investicionog programa u prve dvije godine po Zaključenju ugovora.

Obavještenje/odluka o najpovoljnijoj ponudi dostavlja se svim učesnicima postupka u roku od 15 (petnaest) dana od dana otvaranja ponude.

Učesnici na tenderu imaju pravo prigovora na odluku tenderskoj komisiji u roku od pet dana od dana dobijanja obavještenja o rezultatima tendera. Odluka tenderske komisije po prigovoru je konačna.

Izabrani ponuđač će se pozvati da u roku od 15 dana konačnosti odluke o izboru zaključi ugovor o korišćenju morskog dobra.

U slučaju da prvorangirani ponuđač odustane od zakupa, odnosno ukoliko ne potpiše ugovor aktiviraće se njegova garancija ponude,

U slučaju da prvorangirani ponuđač odustane od zakupa, odnosno ukoliko ne potpiše ugovor aktiviraće se njegova garancija ponude.



Nakon odustanka prvorangiranog ponuđača Tenderska komisija će izvršiti ponovno vrednovanje i rangiranje ponuđača i u skladu sa redosledom plasmana ponuda, pozvati prvorangiranog ponuđača da potpiše ugovor. U slučaju odustanka svih pozvanih ponuđača da zaključe ugovor Tender će se proglasiti neuspjelim.

Ponuđači koji nijesu izabrani mogu preuzeti bankarske garancije ponude u roku od 15 (petnaest) dana od dana konačnosti odluke o izboru najpovoljnije ponude.

VII Vrijeme i mjesto otkupa tenderske dokumentacije

Na nadmetanju (tenderu) mogu učestvovati isključivo ponuđači koji otkupe tendersku dokumentaciju. Zainteresovani ponuđači ili njihovi ovlašćeni predstavnici mogu preuzeti tendersku dokumentaciju svakog radnog dana u Javnom preduzeću u Budvi, kod ovlašćenog lica od 10 do 15 sati (sa pauzom od 11.30-12.00 časova), od dana objavljivanja Javnog poziva do zaključno

Cijena tenderske dokumentacije iznosi 100.00 eura a uplata se vrši na žiro račun broj 505-332-45 sa naznakom „otkup tenderske dokumentacije za kupališta“.

VIII Vrijeme i mjesto podnošenja ponuda

Ponude se dostavljaju svakog radnog dana od 08.00 do 15.00 časova od dana objavljivanja ovog poziva, zaključno saneposrednom predajom na arhivi Javnog preduzeća u zapečaćenim kovertama sa naznakom „PONUDA ZA IZGRADNJU KUPALIŠTA NA SAVINI U OPŠTINI HERCEG NOVI“.

Ponude se dostavljaju na Crnogorskom jeziku.

Rok za podnošenje ponuda je **30 dana** od dana objavljivanja ovog poziva na web site Javnog preduzeća i dnevnim novinama.

IX Činidbena garancija

Izabrani ponuđač je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi godišnju činidbenu garanciju, odnosno originalnu bankarsku garanciju kojom će se garantovati dobro izvršenje ugovorom preuzetih obaveza u visini od 10% od planirane vrijednosti investicije, sa obavezom njenog godišnjeg obnavljanja tokom trajanja realizacije.

X Odluka se dostavlja Ministarstvu održivog razvoja i turizma, kao resornom Ministarstvu radi pribavljanja saglasnosti Vlade Crne Gore, u skladu sa Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovine.

Predsjednik
Xhaudet Cakuli,s.r.

Budva; 23.05.2018.god.
Broj:0203-2152/1

