

Na osnovu člana 21 Statuta Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, člana 5 i 7 Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl.list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11) a u vezi sa članom 10 stav 1 alinija 12, članom 29 stav 1 i članom 39 stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11), članova 4, 29 i 31 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Sl. list CG" br. 44/10), Odluke Upravnog odbora broj:0203-3774/12-1 od 17.12.2018.god, Upravni odbor na 8.sjednici održanoj 15.11.2019.god. donosi inovirani

PREDLOG ODLUKE O OBJAVLJIVANJU JAVNOG POZIVA ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA ZAKUP OBALE ZA IZGRADNJU NOVIH KUPALIŠTA PREMA PLANSKIM DOKUMENTIMA

I Predmet javnog poziva je zakup/korišćenje dijelova morskog dobra, neuređene obale u cilju realizacije projekata izgradnje i opremanje **novih kupališta** u skladu sa planskim dokumentima, na lokaciji:

1. U Herceg Novom, u naselju Topla, pojas kamenite neuređena obale uz šetalište „Pet Danica“, koja pripada kat.parceli 940 upisana u LN 3139 KO Topla, zapadno od kupališta „Raffaello“ u dužini od 88,00 m¹/površine 285.00 m², u zahvatu od kraja betonskog kupališta na kat.parceli 939 KO Topla istočno do zone kupališta „Rafaello“, ostavljajući slobodnim zaštitni pojas uz spoljnu ivicu postojećeg napera (pojas u širini 4 m od obalne linije i početka izgrađenog napera paralelno do kraja napera), a uključujući postojeću terasu ugostiteljskog objekta na koti šetališta, odnosno dio kat.parcele 2571 upisana u LN 2595 KO Topla u površini od 80.00 m², sve sa pripadajućim akva prostorom i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa.

1.1.Plansko rješenje lokacije

Plansko rješenje lokacije je određeno Prostornim planom posebne namjene za obalno područje ("Sl.list CG", br.05/18). U Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta predmetno kupalište je označeno kao lokacija označena **7G u Herceg Novom**. Uvažavajući da se predmetna 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) korisnik je u obavezi da pribavi Konzervatorske uslove i da uređenje plaže realizuje u skladu sa Konzervatorskim uslovima i Konzervatorskim projektom.

1.2. Vrijeme zakupa

Morsko dobra se daje u zakup/na korišćenje na period od **maksimalno 30 godina**

1.3. Rok realizacije

Rok realizacije je **najviše 5 godine** od dana zaključenja ugovora.

1.4. Kupalište: uređeno i izgrađeno

1.5. Minimalna cijena godišnjeg zakupa :- za zakup terase : **3.680,00 €**

- za zaup neuređene plažne površine : **1,40 € po m²**

1.6. Bankarska garancija ponude ne manja od: **10.000,00 €**

2. U Kotoru, u naselju Dobrota, dijelom izgrađenu obala na lokalitetu Sv.Matija, u zahvatu kat parcele 1760 upisane u LN KO Dobrota I u dužini od 101,00 m¹/površine 2.150,00 m², u zahvatu od ponte Jedriličarskog kluba „Lahor“ istočno osnovom lokalnog puta, obuhvatajući malu pješčanu plažu i izgrađeno pristanište - Dobrotski pristan, do ponte na kat.parceli 1761 KO Dobrota I, sve sa pripadajućim akva prostorom i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa.

2.1.Plansko rješenje lokacije

Plansko rješenje lokacije je određeno Prostornim planom posebne namjene za obalno područje ("Sl.list CG", br.05/18) i DUP-om Dobrote („Sl.list CG“-opštinski propisi 23/13).

Izgradnja i uređenje plaže – kupališta vrši se saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:0303-16040/20176 od 14.12.2017.god. koje je izdao Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, opštine Kotor i Konzervatorskim uslovima broj:UP/i 05-177/2017 od 07.12.2017.god. koje je izdala Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Ministarstva kulture.

U Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta predmetno kupalište je označeno kao lokacija označena **9C u Kotoru**.

Uvažavajući da se predmetna 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) korisnik je u obavezi da uređenje plaže realizuje u skladu sa Konzervatorskim uslovima i Konzervatorskim projektom.

2.2. Vrijeme zakupa

Morsko dobra se daje u zakup/na korišćenje na period od **maksimalno 20 godina**

2.3. Rok realizacije

Rok realizacije je **najviše 4 godine** od dana zaključenja ugovora.

2.4. Kupalište: uređeno i izgrađeno

2.5. Minimalna cijena godišnjeg zakupa :

- za uređenog kupališta 9C sa planiranim privremenim objektom-plivajućim pontonom: **3.503,00 €**

- za zakup neuređene plažne površine : **1,10 € po m²**

2.6. Bankarska garancija ponude ne manja od: 10.000,00 €

II Način

Davanje u zakup vrši se putem prikupljanja ponuda.

III Uslovi

3.1. Zakupnina/naknada za korišćenje morskog dobra

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.

Tokom perioda realizacije godišnja zakupnina se obračunava prema prihvaćenoj ponudi izabranog ponuđača i cijeni m² obale koju je ponudio izabrani ponuđač obračunatoj na postojeću površinu obale.

Nakon realizacije Projekta, u obračun cijene godišnje zakupnine uključuje se i površina novostvorene/izgrađene obale primjenom cijene po m² obale koju je ponudio izabrani ponuđač.

Za svaku sledeću godinu nakon realizacije projekta godišnja **zakupnina / naknada za korišćenje morskog dobra se uvećava za 3% godišnje**. U slučaju da je godišnja stopa inflacije koju objavljuje Evropska Centralna banka veća od 3% visina zakupnine će se uskladiti sa objavljenom stopom inflacije za tu godinu, što će se precizirati godišnjim Aneksom ugovora.

Nakon isteka prvih prvih 10 godina trajanja ugovora, za obračun godišnje zakupnine/naknade prema površini kupališta primjenjuje se cijena m² kupališta u istoj zoni koja je utvrđena važećim Cjenovnikom početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

U slučaju da tokom trajanja ovog Ugovora dođe do planiranja novih komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni UT uslovima i prvobitno odobrenim Projektom i Programom privremenih objekata u zoni morskog dobra koji je na snazi u 2019.god., iznos naknade/zakupnine uvećava se prema zauzetoj površini na kojoj se obavlja novoodobrena djelatnost primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade Zakupac je dužan da plaća zateznu kamatu saglasno Zakonu.

3.2. Vrijeme zakupa

Djelovi morskog dobra koji su predmet javnog poziva daje se u zakup/na korišćenje na maksimalni period određen u tački I. ove Odluke, a rok predstavlja jedan od kriterijuma ponude.

Maksimalni rok realizacije je određen ovom Odlukom, računa se od dana zaključenje ugovora, uključujući i vrijeme potrebno za izradu tehničke dokumentacije i prijavu radova na lokaciji.

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

Nakon realizacije projekta, kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Sl. list Crne Gore", br.023/19 od 19.04.2019. godine) i Uslovima za uređenje i opremanje kupališta koje izdaje javno preduzeće.

IV Sadržaj ponude

Ponuda obavezno sadrži :

4.1. Podatke o ponuđaču i dokaze o podobnosti ponuđača

4.1.1. Za fizička lica:

-Ime i prezime ponuđača sa adresom prebivališta, odnosno boravišta i brojem kontakt telefona, Izjavu o prihvatanju svih uslova i obaveza iz Javnog poziva i tenderske dokumentacije i Izjavu-saglasnost da se lični podaci obrađuju u postupku,

-fotokopija lične karte/pasoša sa jedinstvenim matičnim brojem,

-potvrda Poreske uprave da su uredno izvršene sve obaveze po osnovu plaćanja poreza i doprinosa za period 90 dana prije dana javnog otvaranja ponuda,

-uvjerenje mjesno nadležnog Osnovnog suda da se protiv ponuđača ne vodi krivični postupak.

4.1.2. Za privredna društva, pravna lica ili preduzetnike:

-Naziv i adresu sjedišta, Izjavu o prihvatanju svih uslova i obaveza iz Javnog poziva i tenderske dokumentacije i Izjavu-saglasnost da se lični podaci obrađuju u postupku,

-dokaz o registraciji (Izvod iz CRPS sa podacima o ovlašćenim licima ponuđača ne stariji od 6 mjeseci).

-rješenje o PIB pravnog lica/preduzetnika,

-rješenje o registraciji PDV-a, ukoliko je ponuđač obveznik PDV-a, ukoliko ponuđač nije obveznik PDV-a dužan je da dostavi potvrdu od Poreske uprave Crne Gore da ponuđač nije obveznik PDV-a,

- uvjerenje mjesno nadležnog Osnovnog suda da se protiv privrednog društva, pravnog lica i odgovornog lica u pravnom licu ne vodi krivični postupak,

- uvjerenje Ministarstva pravde da se privredno društvo, pravno lice ne nalazi u kaznenoj evidenciji za neko od krivičnih djela organizovanog kriminala sa elementima korupcije, pranja novca i prevare,

- uvjerenje Ministarstva pravde da se odgovorno lice u privrednom društvu, pravnom licu ne nalazi u kaznenoj za neko od krivičnih djela organizovanog kriminala sa elementima korupcije, pranja novca i prevare,

-potvrda Poreske uprave da su uredno izvršene sve obaveze po osnovu plaćanja poreza i doprinosa za period do 90 dana prije javnog otvaranja ponuda.

Ukoliko je ponuđač strano pravno lice dokumentaciju iz tačke 4.1.2. alineje 2, 3, 4, 5, 6 i 7. izdatu od nadležnog organa iz države u kojoj je osnovano društvo, dužan je dostaviti prevedenu na crnogorski jezik, ovjerenu od strane sudskog tumača.

4.2. Ponudu sa ponuđenim iznosom naknade iskazane u eurima za godišnji zakup označenog kupališta.

4.3. Originalnu bankarsku garanciju ponude u visini određenoj ovom odlukom, koja mora biti bezuslovna, „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv sa rokom važenja minimum 90 dana od dana otvaranja ponude.

4.4. Investicioni program urađen saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima koji sadrži visinu trajnih ulaganja i rok realizacije programa.

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

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

4.6. Dokaz da posjeduje finansijska sredstva za realizaciju investicije

Potvrda prihvatljive poslovne banke da će u momentu 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.

4.7.Ostale dokaze – fakultativni dokazi koje može dostaviti ponuđač

4.7.1. **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 koju 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 javno šetalište.

4.7.2. **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.

4.8. **Potrebni dokazi (osim fotokopije lične karte) dostavljaju se u formi originala ili ovjerene fotokopije.** Dokazi ne smiju da budu stariji od šest mjeseci od dana javnog otvaranja ponuda, osim rješenja o PIB pravnog lica/preduzetnika, rješenje o registraciji PDV-a i druga odobrenja nadležnih organa u zavisnosti od perioda važenja.

4.9. Ponude se dostavljaju na Crnogorskom jeziku.

V Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude

Ponudeće se vrednovati prema sledećim kriterijumima :

Zakupnina (A)	55
• Godišnja zakupnina (plaža + privremeni objekti)	30
• Cijena € po m ² plaže	25
Investicioni program (B)	20
• Visina trajnih ulaganja (Bvt)	10
• Rok realizacije programa (Br)	10
Rok zakupa (C)	5
Reference Ponuđača (D)	20
• Vlasništvo na nepokretnostima (zemljište i objekti) u zaleđu(Dv)	10
• Nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu i/ili dosadašnji korisnik kupališta (Dtp)	10
UKUPNO (Y)	100

Metod ocjenjivanja svakog elementa Ponude koji podliježe bodovanju je sljedeći:

A) Zakupnina

Cijena zakupa/naknade za korišćenje morskog dobra predstavlja novčani iznos u EUR obračunat po Cjenovniku početnih naknada za korišćenje morskog dobra, obuhvatajući kupalište i prateće privremene objekte sadržane u važećem Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra.

Maksimalni broj bodova koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuđene zakupnine je 55, a vrednuje se po dva podkriterijuma :

a) ponuđeni iznos ukupne godišnje zakupnine za plažu i privremeni objekat (terasu odnosno plutajući ponton).

b) cijena € po m² plaže.

Ponuđač je dužan da iskaže ponudu obe cijene kako bi iste bile predmet vrednovanja.

Bodovanje ponuđene zakupnine biće obavljeno na sljedeći način: Ponuda sa najvišom ponudjenom zakupninom dobiće maksimalni broj bodova po oba navedena pokriterijuma, 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 za lokaciju:

1. pod rednim brojem 1. iznosi 587.160,00 eura (slovima: petstoosamdesetsedamhiljadstošezdeset eura),
2. pod rednim brojem 2. iznosi 281.400,00 eura (slovima: dvijestotineosamdesetjednahiljadačetiristo eura).

Investicioni program mora biti obezbijeđen Ćinidbenom garancijom u momentu zakljuĉenju ugovora.

Prilikom bodovanja Investicionog programa Ponuđaĉa, uzima se u obzir nekoliko kljuĉnih faktora, izmeĉu ostalog:

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

Maksimalni broj bodova dodijeljen Ponuđaĉu za ponuĉeni Investicioni program je 20 bodova, a ostale Ponude dobijaju proporcionalno manji broj bodova

Rok realizacije Investicionog programa mora biti izraĉen kao cijeli broj godina i ne smije biti duĉi od 5 godine za lokaciju po rednim brojem 1, odnosno 4 godine za lokaciju pod rednim brojem 2, ukljuĉujući i vrijeme potrebno za pribavljanje graĉevinske dozvole.

C) Rok zakupa

Rok zakupa mora biti izraĉen kao cijeli broj godina na koji Ponuđaĉ Źeli da zakupi Lokaciju i ne smije biti duĉe od roka odreĉenog ovom Odlukom. Maksimalni broj poena koji se moĉe dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuĉenog roka zakupa lokacije je 10 bodova. Ponuda sa najkraĉim ponuĉenim rokom zakupa dobiĉe maksimalni broj bodova za ovaj kriterijum, a ostale Ponude dobijaju proporcionalno manji broj bodova.

D Reference Ponuđaĉa

Prilikom ocjene ovog kriterijuma Tenderska komisija ĉe cijeniti :

- Vlasništvo na nepokretnostima (zemljištem i objektima) u zaleĉu Lokacije koja je predmet Tendera.
- Da li je ponuđaĉ je nosilac razvojnog projekta izgradnje turistiĉkih sadrĉaja u zaleĉu lokacije koja je predmet Tendera.

Definicija zaleĉa data je u taĉki IV stav 4.7 ove Odluke.

VI Sprovoĉenje postupka

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

Komisija ima sedam ĉlanova : **predsjednik i šest ĉlanova.**

Ālanovi Komisije ne mogu biti ukljuĉeni u postupak prikupljanja ponuda u sluĉaju kada postoji konflikt interesa.

Neblagovremene ponude i nezatvorene ponude neĉe biti predmet razmatranja.

Ponude uz koje nijesu priloĉeni traĉeni dokazi (neispravne) odbijaju se kao neprihvatljive neĉe biti predmet vrednovanja.

Tenderske komisije vrše otvaranje ponuda, ocjenu i vrednovanje ponuda za koje ocijeni da su formalno ispravne, da sadrĉe sve dokaze, koji su traĉeni tekstom javnog poziva i ukupno prihvatljive i utvrĉuje rang listu za svaku od lokacija. Ponuda sa najveĉim brojem dodijeljenih bodova ĉe biti rangirana kao prva na rang listi.

U sluĉaju jednakih rezultata biĉe izabran Ponuđaĉ koji je ponudio najveĉi iznos Investicionog programa.

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

Uĉesnici 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 konaĉna.

Izabrani ponuđaĉ ĉe se pozvati da u roku od 15 dana od konaĉnosti odluke o izboru zakljuĉi ugovor o korišćenju morskog dobra.

U sluĉaju da prvorangirani ponuđaĉ odustane od zakupa, odnosno ukoliko ne potpiše ugovor aktiviraĉe se njegova garancija ponude, a Javno preduzeće ĉe pozvati sledećeg rangiranog ponuđaĉa u skladu sa redosledom plasmana ponuda, u sluĉaju da više od dva prvo-rangirana ponuđaĉa ne prihvate potpisivanje ugovora Tenderska komisija ĉe predloĉiti direktoru koju akciju/aktivnost treba preduzeti ukljuĉujući i proglašavanje tendera neuspjelim.

Ponuđaĉi koji nijesu izabrani mogu da preuzmu bankarske garancije ponude u roku od 8 (osam) dana od zakljuĉenja ugovora sa izabranim ponuđaĉem.

VII Vrijeme i mjesto otkupa tenderske dokumentacije

Na nadmetanju (tenderu) mogu uĉestvovati iskljuĉivo ponuđaĉi koji otkupe tendersku dokumentaciju. Zainteresovani ponuđaĉi ili njihovi ovlašćeni predstavnici mogu preuzeti tendersku dokumentaciju svakog radnog dana u Javnom preduzeću u Budvi, kod ovlašćenog lica od 10 do 16 sati (sa pauzom od 11.30-12.00 ĉasova), od dana objavljivanja

Javnog poziva do zaključno

Cijena tenderske dokumentacije iznosi 50.00 eura a uplata se vrši na žiro račun broj 520-3172-65 kod Hipotekarne banke sa naznakom „otkup tenderske dokumentacije za kupalište broj _____“.

Tenderska dokumentacija sadrži:

1. Nacrt Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra,
2. Izjavu o prihvatanju svih uslova iz javnog poziva, Nacrta ugovora i tenderske dokumentacije i Izjavu kojom ponuđač izražava pristanka da se njegovi lični podaci obrađuju radi učešća u javnom pozivu,
3. Urbanističko tehničke uslove.

VIII Način, vrijeme i mjesto podnošenja ponuda

Ponuđač je dužan da ponudu pripremi kao jedinstvenu cjelinu i da svaku prvu stranicu svakog lista i ukupni broj listova ponude označi rednim brojem (1/40, 2/40.) osim bankarske garancije koja ne mora biti uvezana i numerisana. Ponuda mora biti povezana jednim jemstvenikom tako da se ne mogu naknadno ubacivati, odstranjivati ili zamjenjivati pojedinačni listovi, a da se pri tome ne ošteti list ponude.

Ponuda zahtijevana Javnim pozivom dostavlja se u odgovarajućem zatvorenom omotu (koverat) na način da se prilikom otvaranja ponude može sa sigurnošću utvrditi da se prvi put otvara.

Na omotu ponude navodi se: naziv/ime i prezime ponuđača, broj javnog poziva, broj lokacije iz javnog poziva za koju se dostavlja i na koju se odnosi ponuda i to tekst: „PONUDA PO JAVNOM POZIVU BR. _____“, „LOKACIJA POD REDNIM BROJEM _____ IZ JAVNOG POZIVA“.

Ponude se dostavljaju svakog radnog dana od 08.30 do 16.00 časova od dana objavljivanja ovog poziva neposrednom predajom na arhivi Javnog preduzeća, u vrijeme određeno Javnim pozivom.

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

Javno otvaranje kojem mogu prisustvovati svi ponuđači, održaće se dana _____ u _____ časova u Sali na I spratu poslovne zgrade Javnog preduzeća.

IX Činidbena garancija

Izabrani ponuđač je dužan da do dana određenog za zaključenja ugovora dostavi godišnju činidbenu garanciju, odnosno originalnu bankarsku garanciju, bezuslovnu i neopozivu, naplativu na prvi poziv bez prava prigovora, u korist Javnog preduzeća, kojom će garantovati dobro izvršenje ugovorom preuzetih obaveza u iznosu od 10% od ugovorene vrijednosti investicije, sa obavezom njenog godišnjeg obnavljanja tokom trajanja realizacije.

X Predlog Odluke 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.

Broj:0203-3882/7-3
Budva, 15.11.2019.god



Na osnovu člana 21 Statuta Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, člana 5 i 7 Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11) a u vezi sa članom 10 stav 1 alinija 12, članom 29 stav 1 i članom 39 stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11), 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 ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Odluke Upravnog odbora broj:0203-3129/8-1 od 22.09.2017.god, Odluke broj:0203-3774/12 od 17.12.2018.god i Odluke broj:0203-3192/8-2 od 22.09.2017.god, Upravni odbor na 8.sjednici održanoj 15.11.2019.god. donosi inovirani

PREDLOG ODLUKE O OBJAVLJIVANJU JAVNOG POZIVA ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA ZAKUP OBALE ZA IZGRADNJU NOVIH KUPALIŠTA PREMA PLANSKIM DOKUMENTIMA

I Predmet javnog poziva je zakup/korišćenje obale u cilju realizacije **druge faze projekata** izgradnje i opremanje novih 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.

1.1.Plansko rješenje lokacije

Plansko rješenje lokacije je određeno Prostornim planom posebne namjene za obalno područje ("Sl.list CG", br.05/18).

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:02-3-350-UPI-527/2018 od 07.02.2019.god.** koje je izdao Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi.

U Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta predmetno kupalište je označeno kao lokacija označena **12B u Herceg Novom.**

Uvažavajući da se predmetna 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) korisnik je u obavezi da pribavi Konzervatoriske uslove i da uređenje plaže realizuje u skladu sa Konzervatoriskim uslovima i Konzervatorskim projektom.

1.2. Vrijeme zakupa

Morsko dobra se daje u zakup/na korišćenje na period od **maksimalno 20 godina**

1.3. Rok realizacije

Rok realizacije je **najviše 4 godine** od dana zaključenja ugovora.

1.4. Kupalište: uređeno i izgrađeno

1.5. 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**

1.6. Bankarska garancija ponude ne manja od: 10.000,00 eura

2. U Baru, na lokalitetu Dobra Voda, u uvali Maslina, zapadni kraj plaže Utjeha u uvali Maslina, odnosno dio kat.parcele 4085 upisane u LN 1967 KO Kunje i južna strana rta Odrač, uz zapadni kraj plaže u dužini od 194,00 m¹, računato uz more i obala u zaleđu između mora sa južne strane i lokalnog puta sa sjeveroistočne strane, ukupne površine 16.014 m², zahvatajući djelove kat.parcela 4085 i 2876 upisana LN 1967 KO Kunje, ukupne površine 16.014 m², sa pripadajućim akva prostorom i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa.

2.1.Plansko rješenje lokacije

Plansko rješenje lokacije je određeno Detaljnom razradom lokaliteta, Uvala Masline „Utjeha“ iz Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro ("SL List RCG ", br.30/07) namjena prostora:javna izgrađena kupališta.

Izgradnja i uređenje plaže – kupališta vršili se saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:07-352/18-275 od 06.07.2018.god. koje je izdao Sekretarijat za uređenje prostora, opštine Bar.

U Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta predmetno kupalište je označeno kao lokacija označena **11A u Baru.**

2.2. Vrijeme zakupa

Morsko dobra se daje u zakup/na korišćenje na period od **maksimalno 20 godina**

2.3. Rok realizacije

Rok realizacije je **najviše 4 godine** od dana zaključenja ugovora.

2.4. Kupalište: uređeno i izgrađeno

2.5. Minimalna cijena godišnjeg zakupa :

- za uređenog kupališta 11A sa planiranim privremenim objektima : **31.327,00 €**

- za zakup neuređene plažne površine : **1,40 € po m²**

2.6. Bankarska garancija ponude ne manja od: 10.000,00 €

II Način

Davanje u zakup vrši se putem prikupljanja ponuda.

III Uslovi

1.Zakupnina/naknada za korišćenje morskog dobra

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 Programom privremenih objekata koji je na snazi u 2019.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 izradu tehničke dokumentacije i prijavu radova na lokaciji.

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

Nakon realizacije projekta, kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Sl. list Crne Gore", br.023/19 od 19.04.2019. godine) i Uslovima za uređenje i opremanje kupališta koje izdaje Javno preduzeće.

IV Sadržaj ponude

Ponuda obavezno sadrži :

4.1. Podatke o ponuđaču i dokaze o podobnosti ponuđača

4.1.1. Za fizička lica:

-Ime i prezime ponuđača sa adresom prebivališta, odnosno boravišta i brojem kontakt telefona, Izjavu o prihvatanju svih uslova i obaveza iz Javnog poziva i tenderske dokumentacije i Izjavu-saglasnost da se lični podaci obrađuju u postupku,

-fotokopija lične karte/pasoša sa jedinstvenim matičnim brojem,

-potvrda Poreske uprave da su uredno izvršene sve obaveze po osnovu plaćanja poreza i doprinosa za period 90 dana prije dana javnog otvaranja ponuda,

-uvjerenje mjesno nadležnog Osnovnog suda da se protiv ponuđača ne vodi krivični postupak.

4.1.2. Za privredna društva, pravna lica ili preduzetnike:

-Naziv i adresu sjedišta, Izjavu o prihvatanju svih uslova i obaveza iz Javnog poziva i tenderske dokumentacije i Izjavu-saglasnost da se lični podaci obrađuju u postupku,

-dokaz o registraciji (Izvod iz CRPS sa podacima o ovlašćenim licima ponuđača ne stariji od 6 mjeseci).

-rješenje o PIB pravnog lica/preduzetnika,

-rješenje o registraciji PDV-a, ukoliko je ponuđač obveznik PDV-a, ukoliko ponuđač nije obveznik PDV-a dužan je da dostavi potvrdu od Poreske uprave Crne Gore da ponuđač nije obveznik PDV-a,

- uvjerenje mjesno nadležnog Osnovnog suda da se protiv privrednog društva, pravnog lica i odgovornog lica u pravnom licu ne vodi krivični postupak,

- uvjerenje Ministarstva pravde da se privredno društvo, pravno lice ne nalazi u kaznenoj evidenciji za neko od krivičnih djela organizovanog kriminala sa elementima korupcije, pranja novca i prevare,

- uvjerenje Ministarstva pravde da se odgovorno lice u privrednom društvu, pravnom licu ne nalazi u kaznenoj za neko od krivičnih djela organizovanog kriminala sa elementima korupcije, pranja novca i prevare,

-potvrda Poreske uprave da su uredno izvršene sve obaveze po osnovu plaćanja poreza i doprinosa za period do 90 dana prije javnog otvaranja ponuda,

Ukoliko je ponuđač strano pravno lice dokumentaciju iz tačke 4.1.2. alineje 2, 3, 4, 5, 6 i 7. izdatu od nadležnog organa iz države u kojoj je osnovano društvo, dužan je dostaviti prevedenu na crnogorski jezik, ovjerenu od strane sudskog tumača.

4.2. Ponudu sa ponuđenim iznosom naknade iskazane u eurima za godišnji zakup označenog kupališta.

4.3. Originalnu bankarsku garanciju ponude u visini određenoj ovom odlukom, koja mora biti bezuslovna, „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv sa rokom važenja minimum 90 dana od dana otvaranja ponude.

4.4. Investicioni program urađen saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima koji sadrži visinu trajnih ulaganja i rok realizacije programa.

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

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

4.6. Dokaz da posjeduje finansijska sredstva za realizaciju investicije

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

4.7. Ostale dokaze – fakultativni dokazi koje može dostaviti ponuđač

4.7.1. **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 koju 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 javno šetalište.

4.7.2. 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.

4.8. Potrebni dokazi (osim fotokopije lične karte) dostavljaju se u formi originala ili ovjerene fotokopije. Dokazi ne smiju da budu stariji od šest mjeseci od dana javnog otvaranja ponuda, osim rješenja o PIB pravnog lica/preduzetnika, rješenje o registraciji PDV-a i druga odobrenja nadležnih organa u zavisnosti od perioda važenja.

4.9. Ponude se dostavljaju na Crnogorskom jeziku.

V Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude

Ponudeće se vrednovati prema sledećim kriterijumima :

Zakupnina (A)	55
• Godišnja zakupnina (plaža + privremeni objekti)	30
• Cijena € po m ² plaže	25
Investicioni program (B)	20
• Visina trajnih ulaganja (Bvt)	10
• Rok realizacije programa (Br)	10
Rok zakupa (C)	5
Reference Ponuđača (D)	20
• Vlasništvo na nepokretnostima (zemljište i objekti) u zaleđu(Dv)	10
• Nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu i/ili dosadašnji korisnik kupališta (Dtp)	10
UKUPNO (Y)	100

Metod ocjenjivanja svakog elementa Ponude koji podliježe bodovanju je sljedeći:

A) Zakupnina

Cijena zakupa/naknade za korišćenje morskog dobra predstavlja novčani iznos u EUR obračunat po Cjenovniku početnih naknada za korišćenje morskog dobra, obuhvatajući kupalište i prateće privremene objekte sadržane u važećem Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra.

Maksimalni broj bodova koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuđene zakupnine je 55 bodova, a vrednuje se po dva podkriterijuma :

a) ponuđeni iznos ukupne godišnje zakupnine za plažu i privremeni objekat (terasu odnosno plutajući ponton).

b) cijena € po m² plaže.

Ponuđač je dužan da iskaže ponudu obe cijene kako bi iste bile predmet vrednovanja.

Bodovanje ponuđene zakupnine biće obavljeno na sljedeći način: Ponuda sa najvišom ponudjenom zakupninom dobiće maksimalni broj bodova po oba navedena pokriterijuma, 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).

Minimalni iznos ulaganja je 267.400,00 eura (slovima:dvijestotinešestosedamhiljadačetiristoeura).

Investicioni program mora biti obezbijeden Činidbenom garancijom u momentu zaključenju 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 20 bodova, 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 roka utvrđenog ovom Odlukom.

Maksimalni broj poena koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma roka realizacije je 10 bodova.

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

C) Rok zakupa

Rok zakupa mora biti izražen kao cijeli broj godina.

Maksimalni broj poena koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuđenog roka zakupa Lokacije je 5 bodova.

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 sedam članova : predsjednik i šest članova.

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 tekstem 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.

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 od 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, a Javno preduzeće će pozvati sledećeg rangiranog ponuđača u skladu sa redosledom plasmana ponuda, a u slučaju da više od dva prvo-rangirana ponuđača ne prihvate potpisivanje ugovora Tenderska komisija će predložiti direktoru koju akciju/aktivnost treba preduzeti uključujući i proglašavanje tendera neuspjelim.

Ponudači koji nijesu izabrani mogu da preuzmu bankarske garancije ponude u roku od 8 (osam) dana od zaključenja ugovora sa izabranim ponuđačem.

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 16 sati (sa pauzom od 11.30-12.00 časova), od dana objavljivanja Javnog poziva do zaključno

Cijena tenderske dokumentacije iznosi 50.00 eura a uplata se vrši na žiro račun broj 520-3172-65 kod Hipotekarne banke sa naznakom „otkup tenderske dokumentacije za kupalište broj _____“.

Tenderska dokumentacija sadrži:

1. Nacrt Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra,
2. Izjavu o prihvatanju svih uslova iz javnog poziva, Nacrta ugovora i tenderske dokumentacije i Izjavu kojom ponuđač izražava pristanak da se njegovi lični podaci obrađuju radi učešća u javnom pozivu,
3. Urbanističko tehničke uslove.

VIII Način, vrijeme i mjesto podnošenja ponuda

Ponuđač je dužan da ponudu pripremi kao jedinstvenu cjelinu i da svaku prvu stranicu svakog lista i ukupni broj listova ponude označi rednim brojem (1/40, 2/40.) osim bankarske garancije koja ne mora biti uvezana i numerisana.

Ponuda mora biti povezana jednim jemstvenikom tako da se ne mogu naknadno ubacivati, odstranjivati ili zamjenjivati pojedinačni listovi, a da se pri tome ne ošteti list ponude.

Ponuda zahtijevana Javnim pozivom dostavlja se u odgovarajućem zatvorenom omotu (koverat) na način da se prilikom otvaranja ponude može sa sigurnošću utvrditi da se prvi put otvara.

Na omotu ponude navodi se: naziv/ime i prezime ponuđača, broj javnog poziva, broj lokacije iz javnog poziva za koju se dostavlja i na koju se odnosi ponuda i to tekst: „PONUDA PO JAVNOM POZIVU BR. _____“, „LOKACIJA POD REDNIM BROJEM _____ IZ JAVNOG POZIVA“.

Ponude se dostavljaju svakog radnog dana od 08.30 do 16.00 časova od dana objavljivanja ovog poziva neposrednom predajom na arhivi Javnog preduzeća, u vrijeme određeno Javnim pozivom.

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

Javno otvaranje kojem mogu prisustvovati svi ponuđači, održaće se dana _____ u _____ časova u Sali na I spratu poslovne zgrade Javnog preduzeća.

IX Činidbena garancija

Izabrani ponuđač je dužan da do dana određenog za zaključenja ugovora dostavi godišnju činidbenu garanciju, odnosno originalnu bankarsku garanciju, bezuslovnu i neopozivu, na prvi poziv bez prava prigovora, u korist Javnog preduzeća, kojom će garantovati dobro izvršenje ugovorom preuzetih obaveza u iznosu od 10% od ugovorene vrijednosti investicije, sa obavezom njenog godišnjeg obnavljanja tokom trajanja realizacije.

X Predlog Odluke 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.

Broj:0203-3882/7-1
Budva, 15.11.2019.god



Na osnovu člana 21 Statuta Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, člana 5 i 7 Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/10), 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), Odluke Upravnog odbora Javnog preduzeća sa LXXIII sjednice od 18.07.2018.god, Upravni odbor na 8. sjednici održanoj 15.11.2019.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 projekta izgradnje i opremanje druge faze izgradnje novog kupališta u skladu sa planskim dokumentima, na lokaciji:

1. U Budvi, obala u Reževićima, od granice kat. parcela 1 i 2 KO Reževeći zapadno u dužini od cca 308 m/ukupne površine 7273m², pravolinijski do granice kat. parcela 1891 i 1794/2 KO Sveti Stefan, uključujući kat. parcele 1 KO Reževići, upisanu u LN 1 KO Reževići, površine 836m² i 1891 KO Sveti Stefan, upisanu u LN 742 KO Sveti Stefan, površine 5477m², obje u cjelini, kao i pojas obale u neposrednom zaleđu plaže u širini od 12,00 m¹, koji zahvata južne djelove kat.parcela 1792 i 1794/2 KO Sveti Stefan, obje upisane u LN 742 KO Sveti Stefan, ukupne površine 960m² sa pripadajućim akvaprostorom i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa.

1.1.Plansko rješenje lokacije

Plansko rješenje lokacije je određeno Prostornim planom posebne namjene za obalno područje ("Sl.list CG", br.56/18) u zahvatu „Sektor 47“.

Izgradnja i uređenje vrši se saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:06-061-939/4 od 12.02.2019.god. koje je izdao Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva.

Za realizaciju planiranih radova potrebno je kod nadležnog organa sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu u okviru koje ce se elaboratom posebna paznja obratiti na uticaj i zastitu morskog i obalnog biodiverziteta i ekosistema.

U Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta predmetno kupalište je označeno kao lokacija 22B u Budvi.

1.2. Vrijeme zakupa

Morsko dobra se daje u zakup/na korišćenje na period od **maksimalno 25 godina**

1.3. Rok realizacije

Rok realizacije je **najviše 5 godina** od dana zaključenja ugovora.

1.4. Kupalište: uređeno i izgrađeno

1.5. Minimalna cijena godišnjeg zakupa :

- za uređeno kupalište 22B sa planiranim privremenim objektima : **36.000,00 €**

- za zakup neuređene plažne površine : **1,00 € po m²**

1.6. Bankarska garancija ponude ne manja od: 10.000,00 €

II Način

Davanje u zakup vrši se putem prikupljanja ponuda.

III Uslovi

1.Zakupnina/naknada za korišćenje morskog dobra

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

1.1. 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, безусловnu i naplativu na prvi poziv bankarsku garanciju za plaćanje preostalog iznosa zakupnine.

1.2. Tokom perioda realizacije prihvaćenog investicionog projekta (a najviše 5 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 Programom privremenih objekata u zoni morskog dobra koji je na snazi u 2019.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

Djelovi morskog dobra koji su predmet javnog poziva daje se u zakup/na korišćenje na maksimalni period određen u tački I. ove Odluke, a rok predstavlja jedan od kriterijuma ponude.

Maksimalni rok realizacije je određen ovom Odlukom, računa se od dana zaključenje ugovora, uključujući i vrijeme potrebno za izradu tehničke dokumentacije i prijavu radova.

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

IV Sadržaj ponude

Ponuda obavezno sadrži :

4.1. Podatke o ponuđaču i dokaze o podobnosti ponuđača

4.1.1. Za fizička lica:

-Ime i prezime ponuđača sa adresom prebivališta, odnosno boravišta i brojem kontakt telefona, Izjavu o prihvatanju svih uslova i obaveza iz Javnog poziva i tenderske dokumentacije i Izjavu-saglasnost da se lični podaci obrađuju u postupku,

-fotokopija lične karte/pasoša sa jedinstvenim matičnim brojem,

-potvrda Poreske uprave da su uredno izvršene sve obaveze po osnovu plaćanja poreza i doprinosa za period 90 dana prije dana javnog otvaranja ponuda,

-uvjerenje mjesno nadležnog Osnovnog suda da se protiv ponuđača ne vodi krivični postupak.

4.1.2. Za privredna društva, pravna lica ili preduzetnike:

-Naziv i adresu sjedišta, Izjavu o prihvatanju svih uslova i obaveza iz Javnog poziva i tenderske dokumentacije i Izjavu-saglasnost da se lični podaci obrađuju u postupku,

-dokaz o registraciji (Izvod iz CRPS sa podacima o ovlašćenim licima ponuđača ne stariji od 6 mjeseci).

-rješenje o PIB pravnog lica/preduzetnika,

-rješenje o registraciji PDV-a, ukoliko je ponuđač obveznik PDV-a, ukoliko ponuđač nije obveznik PDV-a dužan je da dostavi potvrdu od Poreske uprave Crne Gore da ponuđač nije obveznik PDV-a,

- uvjerenje mjesno nadležnog Osnovnog suda da se protiv privrednog društva, pravnog lica i odgovornog lica u pravnom licu ne vodi krivični postupak,

- uvjerenje Ministarstva pravde da se privredno društvo, pravno lice ne nalazi u kaznenoj evidenciji za neko od krivičnih djela organizovanog kriminala sa elementima korupcije, pranja novca i prevare,

- uvjerenje Ministarstva pravde da se odgovorno lice u privrednom društvu, pravnom licu ne nalazi u kaznenoj za neko od krivičnih djela organizovanog kriminala sa elementima korupcije, pranja novca i prevare,

-potvrda Poreske uprave da su uredno izvršene sve obaveze po osnovu plaćanja poreza i doprinosa za period do 90 dana prije javnog otvaranja ponuda.

Ukoliko je ponuđač strano pravno lice dokumentaciju iz tačke 4.1.2. alineje 2, 3, 4, 5, 6 i 7. izdatu od nadležnog organa iz države u kojoj je osnovano društvo, dužan je dostaviti prevedenu na crnogorski jezik, ovjerenu od strane sudskog tumača.

4.2. Ponudu sa ponuđenim iznosom naknade iskazane u eurima za godišnji zakup označenog kupališta.

4.3. Originalnu bankarsku garanciju ponude u visini određenoj ovom odlukom, koja mora biti безусловna, „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv sa rokom važenja minimum 90 dana od dana otvaranja ponude.

4.4. Investicioni program urađen saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima koji sadrži visinu trajnih ulaganja i rok realizacije programa.

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

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

4.6. Dokaz da posjeduje finansijska sredstva za realizaciju investicije

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

4.7. Ostale dokaze – fakultativni dokazi koje može dostaviti ponuđač

4.7.1. 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 koju 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 javno šetalište.

4.7.2. 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.

4.8. Potrebni dokazi (osim fotokopije lične karte) dostavljaju se u formi originala ili ovjerene fotokopije. Dokazi ne smiju da budu stariji od šest mjeseci od dana javnog otvaranja ponuda, osim rješenja o PIB pravnog lica/preduzetnika, rješenje o registraciji PDV-a i druga odobrenja nadležnih organa u zavisnosti od perioda važenja.

4.9. Ponude se dostavljaju na Crnogorskom jeziku.

V Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude

Ponudeće se vrednovati prema sledećim kriterijumima :

Zakupnina (A)	55
<ul style="list-style-type: none"> • Godišnja zakupnina (plaža + privremeni objekti) • Cijena € po m² plaže 	<p style="text-align: right;">30</p> <p style="text-align: right;">25</p>
Investicioni program (B)	20
<ul style="list-style-type: none"> • Visina trajnih ulaganja (Bvt) • Rok realizacije programa (Br) 	<p style="text-align: right;">10</p> <p style="text-align: right;">10</p>
Rok zakupa (C)	5
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 dosada korisnik kupališta (Dtp) 	<p style="text-align: right;">20</p> <p style="text-align: right;">10</p> <p style="text-align: right;">10</p>
UKUPNO (Y)	100

Metod ocjenjivanja svakog elementa Ponude koji podliježe bodovanju je sljedeći:

A) Zakupnina

Cijena zakupa/naknade za korišćenje morskog dobra predstavlja novčani iznos u EUR obračunat po Cjenovniku početnih naknada za korišćenje morskog dobra, obuhvatajući kupalište i prateće privremene objekte sadržane u važećem Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra.

Maksimalni broj bodova koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuđene zakupnine je 55 bodova, a vrednuje se po dva podkriterijuma :

- a) ponuđeni iznos ukupne godišnje zakupnine za plažu i privremene objekte i
- b) cijena € po m² plaže.

Ponuđač je dužan da iskaže ponudu obe cijene kako bi iste bile predmet vrednovanja.

Bodovanje ponuđene zakupnine biće obavljeno na sljedeći način: Ponuda sa najvišom ponudjenom zakupninom dobiće maksimalni broj bodova po oba navedena pokriterijuma, 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 na lokaciju iznosi 354.983,00 eura

(slovima:tristotinedesetčetiridevetstoosamdesettri eura)

Investicioni program mora biti obezbijeđen Činidbenom garancijom u momentu zaključenju 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 20 bodova, 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 5 godine, uključujući i vrijeme potrebno za izradu tehničke dokumentacije i prijavu radova saglasno Zakonu.

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 roka određenog ovom Odlukom. Maksimalni broj poena koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuđenog roka zakupa lokacije je 5 bodova. 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 cijeniti :

- Vlasništvo na nepokretnostima (zemljištem i objektima) u zaleđu Lokacije koja je predmet Tendera.
- Da li je ponuđač je nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu lokacije koja je predmet Tendera.

Definicija zaleđa data je u tački IV stav 7 ove Odluke.

VI Sprovođenje postupka

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

Tenderska Komisija ima **sedam članova: predsjednik i šest članova.**

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.

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 od 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 a Javno preduzeće će pozvati drugog rangiranog ponuđača u skladu sa redosledom plasmana ponuda, a u slučaju da više od dva prvo-rangirana ponuđača ne prihvate potpisivanje ugovora Tenderska komisija će predložiti direktoru koju akciju/aktivnost treba preduzeti uključujući i proglašavanje tendera neuspjelim.

Nakon odbijanja svih ponuđača da potpišu ugovor tender će se proglasiti neuspjelim.

Ponuđači koji nijesu izabrani mogu da preuzmu bankarske garancije ponude u roku od 8 (osam) dana od zaključenja ugovora sa izabranim ponuđačem.

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 50.00 eura a uplata se vrši na žiro račun broj 520-3172-65 kod Hipotekarne banke sa naznakom „otkup tenderske dokumentacije za kupalište broj _____“.

Tenderska dokumentacija sadrži:

1. Nacrt Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra,
2. Izjavu o prihvatanju svih uslova iz javnog poziva, Nacrta ugovora i tenderske dokumentacije i Izjavu kojom ponuđač izražava pristanka da se njegovi lični podaci obrađuju radi učešća u javnom pozivu,
3. Urbanističko tehničke uslove.

VIII Način, vrijeme i mjesto podnošenja ponuda

Ponuđač je dužan da ponudu pripremi kao jedinstvenu cjelinu i da svaku prvu stranicu svakog lista i ukupni broj listova ponude označi rednim brojem (1/40, 2/40.) osim bankarske garancije koja ne mora biti uvezana i numerisana.

Ponuda mora biti povezana jednim jemstvenikom tako da se ne mogu naknadno ubacivati, odstranjivati ili zamjenjivati pojedinačni listovi, a da se pri tome ne ošteti list ponude.

Ponuda zahtijevana Javnim pozivom dostavlja se u odgovarajućem zatvorenom omotu (koverat) na način da se prilikom otvaranja ponude može sa sigurnošću utvrditi da se prvi put otvara.

Na omotu ponude navodi se: naziv/ime i prezime ponuđača, broj javnog poziva, broj lokacije iz javnog poziva za koju se dostavlja i na koju se odnosi ponuda i to tekst: „PONUDA PO JAVNOM POZIVU BR. _____“, „LOKACIJA POD REDNIM BROJEM _____ IZ JAVNOG POZIVA“.

Ponude se dostavljaju svakog radnog dana od 08.30 do 16.00 časova od dana objavljivanja ovog poziva neposrednom predajom na arhivi Javnog preduzeća, u vrijeme određeno Javnim pozivom.

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

Javno otvaranje kojem mogu prisustvovati svi ponuđači, održaće se dana _____ u _____ časova u Sali na I spratu poslovne zgrade Javnog preduzeća.

IX Činidbena garancija

Izabrani ponuđač je dužan da do dana određenog za zaključenja ugovora dostavi godišnju činidbenu garanciju, odnosno originalnu bankarsku garanciju, bezuslovnu i neopozivu, naplativu na prvi poziv bez prava prigovora, u korist Javnog preduzeća, kojom će garantovati dobro izvršenje ugovorom preuzetih obaveza u iznosu od 10% od ugovorene vrijednosti investicije, sa obavezom njenog godišnjeg obnavljanja tokom trajanja realizacije.

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

**Broj:0203-3882/7-5
Budva, 15.11.2019.god.**

**Predsjednik,
Xhaudet Cakuli,s.r.**

