

INFORMACIJA

o Odluci Upravnog odbora Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, broj 0203-2491/2-1 od 15.04.2025. godine, o objavljivanju javnog poziva za podnošenje ponuda za zakup obale za izgradnju i opremanje novih kupališta u skladu sa planskim dokumentima na lokalitetima u Opštini Bar – lokacija Dobre vode, u opštini Budva – lokacija Reževići i opštini Herceg Novi – lokacije Bijela i Baošići.

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, 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), Upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, usvojio je Predlog Odluke o objavljivanju javnog poziva za podnošenje ponuda za zakup obale za izgradnju novih kupališta u cilju realizacije projekta izradnje i opremanja novih kupališta u skladu sa planskim dokumentima na lokalitetima u opštini Bar – lokacija Dobre vode, u opštini Budva – lokacija Reževići i opštini Herceg Novi – lokacije Bijela i Baošići, broj 0203-2491/2-1 od 15.04.2025. godine.

Predmet javnog poziva za zakup/korišćenje obale u cilju realizacije projekata izgradnje i opremanje novih kupališta u skladu sa planskim dokumentima je:

- u opštini Bar, u mjestu Dobre Vode, kupalište dužine 79m;
- u opštini Budva, u mjestu Reževići, kupalište dužine 150m;
- u opštini Herceg Novi, u mjestu Bijela, kupalište dužine 60m;
- u opštini Herceg Novi, u mjestu Baošići, kupalište dužine 158m.

Naime, na osnovu inicijative preduzeća „Lion Investment Montenegro“ d.o.o iz Bara, za izgradnju **kupališta u Pečuricama**, Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar je izdao urbanističko-tehničke uslove za uređenje dijela obale na dijelu katatarske parcele broj 3575/5 KO Pečurice, na osnovu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“ br 56/18). Predmet predloga za investiciono uređenje je **kupalište dužine 79m** sa pripadajućim akvatorijumom, južno od Velikog Pijeska, Opština Bar. Na predmetnoj lokaciji ne postoji uređeno i izgrađeno kupalište i ne postoje ni minimalni uslovi za prilaz moru. Investicionim programom predviđeno je uređenje dijela obale i akvatorijuma ispred predmetne parcele koja se nalazi ispod planiranog hotelskog kompleksa koji grade podnosioci inicijative. Idejno rješenje predstavlja više segmenata uređenja obale i uključuje prostor za bazen, plato za sunčanje, rampu za silazak u more, stepenište za silazak do platoa, potporne zidove sa kamenom obradom, betonsku pontu za sunčanje u dužini od cca 76 m – površine cca 800m², tj. sve ukupne površine za gradnju cca 1300m² i sve je planirano za sprovođenje kroz nekoliko pozicija planiranih radova. **Ukupno planirana investicija sa PDV-om planirana je na 988.570 eura.** Za realizaciju planiranih radova potrebno je kod nadležnog organa sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu. Obzirom na visinu predviđenog ulaganja predloženo je da **trajanje ugovora bude zaključeno na 17 godina sa**

rokom za realizaciju investicije od 5 godina. Minimalna cijena godišnjeg zakupa iznosi 2,50 eura/m², a bankarska garancija ponude ne može iznositi manje od 10.000 eura.



Lokacija Pečurice

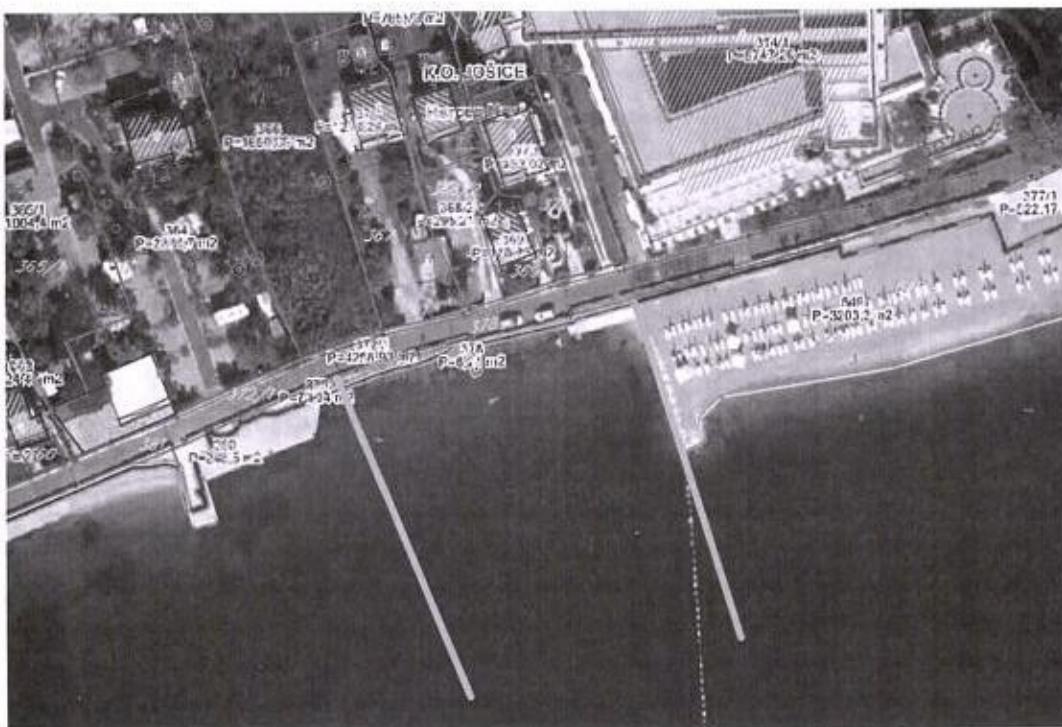
Na osnovu inicijative preduzeća „Savana Commercial Retail“ d.o.o iz Podgorice, „Stratex“ d.o.o. iz Budve i „Branica Holiday Resort“ d.o.o. iz Budve za investicionu **izgradnju kupališta u Reževićima**, Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Budva, izdao je UTU za uređenje obale na osnovu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Cne Gore. Predmet predloga za investiciono uređenje obale je zemljište u zoni morskog dobra, koje obuhvata dio katastarske parcele broj 929, KO Reževići I, dužine 150m sa pripadajućim akvatorijumom. Idejnim rješenjem planirano je uređenje kupališta, izgradnja šetališta čitavom dužinom kupališta, izgradnja bočnih napera i podvodnog praga za zaštitu plaže od erozije. U zaleđu predmetne lokacije od strane podnosioca predmetne inicijative predviđena je izgradnja turističkog naselja kategorije 5 zvjezdica za koje je Vlada Crne Gore izdala UTU broj 07-4925 u oktobru 2020. godine. Površina plaže sa pratećim objektima projektom se predviđa da iznosi 3.000m². **Projektom je predviđeno ukupno investiciono ulaganje od 3.931.653 eura sa PDV-om.** Za realizaciju planiranih radova potrebno je kod nadležnog organa sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu. Obzirom na visinu predviđenog ulaganja predloženo je da **trajanje ugovora bude zaključeno na 30 godina sa rokom za realizaciju investicije od 5 godina. Minimalna cijena godišnjeg zakupa iznosi 3,00 eura/m², a bankarska garancija ponude ne može iznositi manje od 10.000 eura.**



Lokacija Reževići

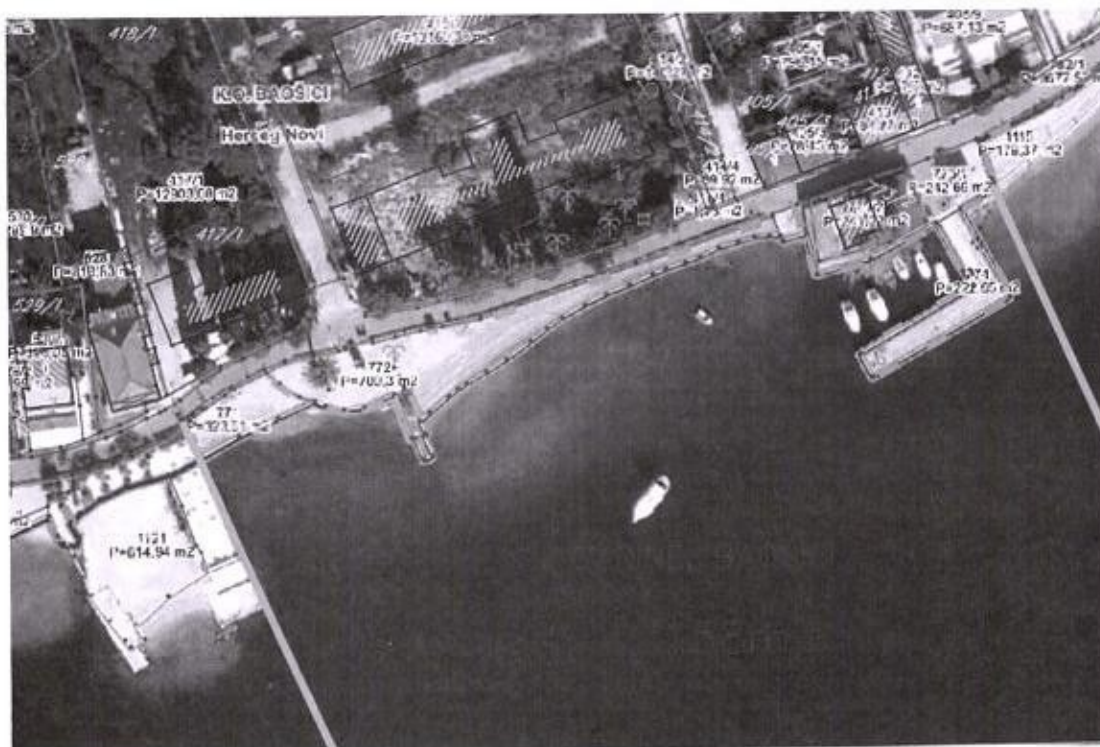
Shodno inicijativi preduzeća „ABC“ d.o.o iz Nikšića, za investicionu izgradnju **kupališta u Bijeloj**, Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi izdao je UTU za uređenje dijela obale u Bijeloj na lokaciji koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 379 i cijela katastarska parcela broj 378, KO Jošica, opština Herceg Novi, ukupne površine 37 m². UTU su izdati na osnovu Državne studije lokacije „Sektor 6“ - Bijela – rt Sveta Neđelja („Sl.list CG“ br 67/22). U sklopu predmetnih UTU su i konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP-05-263/2024-3 od 24.04.2024. godine. Predmet predloga za investiciono uređenje obale je kupalište dužine 60m sa pripadajućim akvatorijumom. Na predmetnoj lokaciji ne postoji uređeno i izgrađeno kupalište. Idejnim rješenjem planirana je izgradnja novog kupališta površine do 800m² plaže sa šetališnom stazom obodom kupališta površine 200m² i sanacijom/rekonstrukcijom postojećeg obalnog zida lokalne saobraćajnice. **Predviđeno investiciono ulaganje sa PDV-om planirano je na 290.400 eura.** Uvažavajući da se lokacija nalazi u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora i njegove zaštićene okoline, upisanog na Listi svjetske baštine UNESCO-a, izabrani ponuđač je dužan da pribavi konzervatorske uslove i da izgradnju realizuje u skladu sa konzervatorskim uslovima i konzervatorskim projektom. Za realizaciju planiranih radova potrebno je kod nadležnog organa

sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu. Predloženo je da **trajanje ugovora bude zaključeno na 17 godina sa rokom za realizaciju investicije od 5 godina. Minimalna cijena godišnjeg zakupa iznosi 1,50 eura/m², a bankarska garancija ponude ne može iznositi manje od 10.000 eura.**



Lokacija Bijela

Na osnovu inicijative preduzeća „Carine“ d.o.o iz Podgorice, za investicionu izgradnju **kupališta u Baošićima**, Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju opštine Herceg Novi, izdao je UTU za uređenje obale u Baošićima, na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 771, 772, 773/1 i 774, KO Baošići, a na osnovu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore. Takođe, za predmetnu lokaciju su od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara izdati konzervatorski uslovi (broj UP-05-589/2023-2 od 30.08.2023. godine). Na predmetnoj lokaciji se nalazi djelimično uređena plaža (k.p. 771 i 772) sa djelovima betonskih ponti, kao i manje mulo. Prilaz moru omogućen je na dijelovima plaže gde je nasut pijesak dok je mulo i betonski dio izdignut nekih 1.20m od nivo mora. Do plaže se dolazi preko betonskog dijela koji je korišćen kao plažni bar. Na katastarskoj parceli broj 773/2 nalazi se ugostiteljski objekat (privatna parcela - ne može biti premet priznavanja investicije - investicionog projekta). Idejnim rješenjem predviđa se proširenje postojećeg kupališta do ukupne površine od 10.940m² kao i rekonstrukcija postojećeg mandrača, izgradnja mula i bazena, sanitarnog bloka, kabina za presvlačenje i tuševa. **Predviđeno investiciono ulaganje sa PDV-om planirano je u iznosu od 6.905.171 eura.** Za realizaciju planiranih radova potrebno je kod nadležnog organa sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu. Predloženo je da **trajanje ugovora bude zaključeno na 30 godina sa rokom za realizaciju investicije od 5 godina. Minimalna cijena godišnjeg zakupa iznosi 1,50 eura/m², a bankarska garancija ponude ne može iznositi manje od 10.000 eura.**



Lokacija Baošići

Sve četiri predmetne lokacije, daju se u zakup putem prukupljanja ponuda i sve predmetne lokacije se daju u zakup bez postavljanja objekata i infrastrukture. Nakon realizacije projekta, godišnja zakupnina za svako pojedinačno kupalište se uvećava za novstvorenu površinu obale primjednom cijene po m² kupališta, a nakon realizacije projekta, **godišnja zakupnina/naknada se uvećava za 3% godišnje.**

Prilikom ocjeni referenci ponuđača, tenderska komisija će uzeti u obzir nekoliko ključnih faktora kao što su vlasništvo na nepokretnostima (zemljište i objekti) u zaleđu lokacije koja je predmet tendera i da li je ponuđač nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu lokacije koja je predmet tendera i/ili dosadašnji korisnik kupališta.

Izabrani ponuđač je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi godišnju **činidbenu garanciju u visini od 10% od planirane vrijednosti investicije**, sa obavezom njenog godišnjeg obnavljanja do primopredaje izvedenih radova.

Ministarstvo je predmetnu Odluku dostavilo na davanje mišljenja Ministarstvu finansija, Upravi za saobraćaj, Upravi za zaštitu kulturnih dobara i Direktoratu za državnu imovinu i katastar nepokretnosti ovog Ministarstva.

Ministarstvo finansija, kao ni Uprava za saobraćaj i Direktorat za državnu imovinu i katastar nepokretnosti nisu imali primjedbi na dostavljenu Odluku, dok je Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u svom mišljenju ukazala da je saglasna sa predmetnom Odlukom uz obavezu

da se ista koriguje u tački 4.1 u alineji 2 odnosno dopuni rečenica kojom se ukazuje da su za lokaciju u Baošićima od strane UZKD izdati konzervatorski uslovi broj UP-05-589/2023-2 od 30.08.2023. godine. U skladu sa navedenim mišljenjem, UO JPMD je Ministarstvu dostavio usvojenu korigovanu odluku Odluku.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno 17. 04. 2025				
Org. jed.	Jed. za poslovanje	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-	332/25-	5331/1		

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, 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), Prijedloga za investiciono uređenje obale broj 0210-1107/8 od 11.12.2024.godine, 0210-3347/8 od 11.12.2024.godine, 0210-708/8 od 11.12.2024.godine i 0210-676/7 od 11.12.2024.godine, Upravni odbor Javnog preduzeća na 20. redovnoj sjednici održanoj dana 15.04.2025. godine donosi:

**ODLUKU O OBJAVLJIVANJU
JAVNOG POZIVA
ZA PRIKUPLJANJE PONUDA ZA ZAKUP OBALE ZA IZGRADNJU
NOVIH KUPALIŠTA
PREMA PLANSKIM DOKUMENTIMA**

I Predmet javnog poziva je zakup/korišćenje obale u cilju realizacije projekata izgradnje i opremanje novih kupališta u skladu sa planskim dokumentima, na sljedećim lokacijama:

1. Predmet korišćenja je zemljište u zoni morskog dobra, u opštini Bar, katastarska opština Pečurice, u mjestu Dobre vode, dužina kupališta je 79m. Sa zapadne strane granica je definisana tačkama br. 1 i br. 2, sa istočne tačkama br. 3 i 4, a sa sjeverne i južne strane važećim katastarskim granicama kat. parcele br. 3575/5 KO Pečurice. Kupalište zahvata dio kat. parcele br. 3575/5 KO Pečurice u površini od 1.598m². Kupalište predstavlja opisani kopneni dio, sa pripadajućim akva prostorom, sve u postojećem stanju i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa, sa pripadajućim akva prostorom. Geodetske koordinate tačaka br. 1, 2, 3 i 4 date su na skici, koja je sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova.

1.1.Plansko rješenje lokacije

Plansko rješenje lokacije je određeno Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG” br. 56/18).

Uređenje obale i kupališta vrši se prema Urbanističko tehničkim uslovima broj 07-332/24-306/3 od 14.05.2024. godine koje je izdao Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar.

Za realizaciju planiranih radova potrebno je kod nadležnog organa sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu, u okviru koje će se posebna pažnja obratiti na uticaj i zaštitu morskog i obalnog biodiverziteta i ekosistema. Radovi i djelatnosti koji se budu realizovali na ovom području ni na koj način ne smiju ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Predmetno kupalište će biti označeno kroz Program privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Bar.

1.2. Vrijeme zakupa

Morsko dobro se daje u zakup/ korišćenje na period od **maksimalno 17 godina**.

1.3. Rok realizacije

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

1.4. Kupalište: neizgrađeno

1.5. Minimalna cijena godišnjeg zakupa: 2.50€ po m²

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

2. Predmet korišćenja je zemljište u zoni morskog dobra, u opštini Budva, katastarska opština Reževići I, dužina kupališta je 150m, isto je locirano južno od postojećeg kupališta „Ananti“. Sa sjeverne strane granica je definisana tačkama br. 1 i br. 2, sa južne tačkama br. 3 i 4, a sa zapadne i istočne strane važećim katastarskim granicama kat. parcele br. 929 Reževići I. Kupalište zahvata dio kat. parcele br. 929 Reževići I u površini od 1.706m². Kupalište predstavlja opisani kopneni dio, sa pripadajućim akva prostorom, sve u postojećem stanju i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa, sa pripadajućim akva prostorom. Geodetske koordinate tačaka br. 1, 2, 3 i 4 date su na skici, koja je sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova.

2.1. Plansko rješenje lokacije

Plansko rješenje lokacije je određeno Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“ br. 56/18).

Uređenje obale i kupališta vrši se prema Urbanističko tehničkim uslovima broj 06-061-939/4 od 12.02.2019. godine koje je izdao Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budve.

Za realizaciju planiranih radova potrebno je kod nadležnog organa sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu, u okviru koje će se posebna pažnja obratiti na uticaj i zaštitu morskog i obalnog biodiverziteta i ekosistema. Radovi i djelatnosti koji se budu realizovali na ovom području ni na koj način ne smiju ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Predmetno kupalište će biti označeno kroz Program privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Budva.

2.2. Vrijeme zakupa

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

2.3. Rok realizacije

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

2.4. Kupalište: djelimično izgrađeno

2.5. Minimalna cijena godišnjeg zakupa: 3,00€ po m²

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

3. Predmet korišćenja je zemljište u zoni morskog dobra, u opštini Herceg Novi, lokacija Bijela, katastarska opština Jošica. Lokacija se pruža duž južne granice priobalne saobraćajnice i nalazi se lijevo od hotelskog kupališta hotela „Park“, dužine kupališta je 60m. Sa zapadne strane granica je definisana tačkama br. 1 i br. 2. Sa sjeverne strane kupalište je oivičeno granicom saobraćajnice, sa južne strane linijom mora, a sa istočne se pruža do tačke br.3, koja je na granici kat. parcele br. 372 KO Jošica (put). Na ovaj način zahvaćeno je zemljište koje je dio kat. parcele br. 379 KO Jošica u površini od 30m² i cijela kat. parcela br. 378 KO Jošica (7m²). Dio kat. parcele br. 379 KO Jošica koji je u zahvatu kupališta predstavlja njen istočni dio, definisan na zapadu tačkama 1 i 2, a na jugu, sjeveru i istoku važećim katastarskim granicama. Kupalište predstavlja opisani kopneni dio, sa pripadajućim akva prostorom, sve u postojećem stanju, i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa, sa pripadajućim akva prostorom. Geodetske koordinate tačaka br. 1, 2 i 3 date su na skici, koja je sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova.

3.1.Plansko rješenje lokacije

Plansko rješenje lokacije je određeno Državnom studijom lokacije „Sektor 6“ („Sl.list CG“ broj 67/22).

Uređenje obale i kupališta vrši se prema Urbanističko tehničkim uslovima broj 02-3-332-UP-421/24 od 08.05.2024. godine, te ispravci Urbanističko tehničkih uslova broj 02-3-332-UP-421/24 od 25.07.2024. godine, oba izdata od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi.

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) izabrani ponuđač je dužan da pribavi Konzervatorske uslove i da izgradnju realizuje u skladu sa Konzervatorskim uslovima i Konzervatorskim projektom.

Za realizaciju planiranih radova potrebno je kod nadležnog organa sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu, u okviru koje će se posebna pažnja obratiti na uticaj i zaštitu morskog i obalnog biodiverziteta i ekosistema. Radovi i djelatnosti koji se budu realizovali na ovom području ni na koj način ne smiju ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Predmetno kupalište će biti označeno kroz Program privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Herceg Novi.

3.2. Vrijeme zakupa

Morsko dobro se daje u zakup/ korišćenje na period od **maksimalno 17 godina**.

3.3. Rok realizacije

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

3.4. Kupalište: djelimično izgrađeno

3.5. Minimalna cijena godišnjeg zakupa: 1,50€ po m²

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

4. Predmet korišćenja je zemljište u zoni morskog dobra, u opštini Herceg Novi, katastarska opština Baošići. Lokacija se pruža duž južne granice priobalne saobraćajnice, dužine kupališta 158m. Sa zapadne strane granica je definisana tačkama br. 1 i br. 2. Sa sjeverne strane kupalište je oivičeno granicom saobraćajnice, sa južne strane linijom mora, a sa istočne se pruža do istočne katastarske granice kat. parcele br. 773/1 KO Baošići. Na ovaj način zahvaćeno je zemljište koje je dio kat. parcele br. 771 KO Baošići u površini od 172m² i cijele kat. parcele br. 772 KO Baošići (690m²) i 773/1 KO Baošići (272m²). Dio kat. parcele br. 771 KO Baošići koji je u zahvatu kupališta predstavlja njen istočni dio, definisan na zapadu tačkama 1 i 2, a na jugu, sjeveru i istoku važećim katastarskim granicama. Kupalište predstavlja opisani kopneni dio, sa pripadajućim akva prostorom, sve u postojećem stanju i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa. Geodetske koordinate tačaka br. 1 i 2 date su na skici, koja je sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova.

4.1. Plansko rješenje lokacije

Plansko rješenje lokacije je određeno Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“ br. 56/18)

Uređenje obale i kupališta vrši se prema Urbanističko tehničkim uslovima broj 02-3-332-UP-682/23 od 22.06.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi i prema Konzervatorskim uslovima broj UP-05-589/2023-2 od 30.08.2023. godine izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, područna jedinica Kotor.

Za realizaciju planiranih radova potrebno je kod nadležnog organa sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu, u okviru koje će se posebna pažnja obratiti na uticaj i zaštitu morskog i obalnog biodiverziteta i ekosistema. Radovi i djelatnosti koji se budu realizovali na ovom području ni na koj način ne smiju ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Predmetno kupalište će biti označeno kroz Program privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Herceg Novi.

4.2. Vrijeme zakupa

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

4.3. Rok realizacije

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

4.4. Kupalište: djelimično izgrađeno

4.5. Minimalna cijena godišnjeg zakupa: 1,50€ po m²

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

II. Način

Davanje u zakup vrši se putem prikupljanja ponuda.

III. Uslovi

3.1. Predmetna lokacija daje se u zakup bez postavljenih objekata i infrastrukturne opremljenosti.

3.2. Zakupnina/naknada za korišćenje

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

Zakupnina/naknada za korišćenjeorskog dobra plaća se 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, „bez prigovora“ i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju za plaćanje preostalog iznosa zakupnine koji je uvećan za iznos PDV-a.

Tokom perioda realizacije godišnja zakupnina se obračunava primjenom cijene koju je ponudio izabrani ponuđač.

Nakon realizacije Projekta, godišnja zakupnina uvećava se za novostvorenu površinu obale primjenom cijene po m² kupališta.

Za svaku sljedeću godinu nakon realizacije projekta, godišnja zakupnina/naknada za korišćenjeorskog 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 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 korišćenjeorskog dobra.

U slučaju da tokom trajanja Ugovora dođe do izgradnje komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni UT uslovima i prvobitno odobrenim Projektom, iznos zakupnine/naknade iz tačke 3.2. uvećava se prema zauzetoj površini na kojoj se obavlja novoodobrena djelatnost primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenjeorskog dobra.

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

3.3. Vrijeme zakupa

Dio morskog dobra koji je predmet javnog poziva daje se u zakup/na korišćenje na maksimalni period određen u okviru poglavlja I, tačke 1.2, 2.2, 3.2, 4.2 ovog javnog poziva, **a rok predstavlja jedan od kriterijuma za vrednovanje ponude.**

Maksimalni rok realizacije je određen javnim pozivom i računa se od dana zaključenja ugovora, uključujući i vrijeme potrebno za izradu tehničke dokumentacije i prijavu radova na lokaciji saglasno Zakonu.

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 opremljeosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Službeni list Crne Gore", br. 023/19 od 19.04.2019, 076/19 od 31.12.2019, 057/20 od 18.06.2020) i Uslovima za organizaciju kupališta koje izdaje Javno preduzeće.

3.4. Uslovi za ponuđača:

Ponuđač može biti domaće ili strano fizičko lice, privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik pojedinačno ili kao grupa ponuđača u zajedničkoj ponudi, konzorcijum koji ispunjava uslove iz Javnog poziva.

Članovi zajedničke ponude moraju u ponudi dostaviti ugovor o konzorcijumu, u kojem će biti navedeno ko je nosilac zajedničke ponude i njegova ovlašćenja. Svi članovi zajedničke ponude dužni su da dostave tražene dokaze i dokažu ispunjenost uslova javnog poziva, izuzev Garancije ponude koja treba da glasi na nosioca konzorcijumu.

Tražene uslove Ponuđač je dužan da ispuni u momentu podnošenja ponude.

IV. Sadržaj ponude

Ponuda obavezno sadrži :

4.1. Podatke o ponuđaču i dokaze o podobnosti ponuđača

	FIZIČKA LICA:
1.	Ime i prezime ponuđača sa adresom prebivališta, odnosno boravišta i brojem kontakt telefona, ponudenu cijenu, Izjavu o prihvatanju svih uslova i obaveza iz Javnog poziva i tenderske dokumentacije, kao i izjavu-saglasnost da se lični podaci obrađuju u postupku, odnosno Obrazac A Javnog preduzeća
2.	fotokopija lične karte ili pasoša sa jedinstvenim matičnim brojem
3.	potvrda organa uprave nadležnog za naplatu poreskih prihoda Crne Gore kojom se potvrđuje da je ponuđač na dan izdavanja potvrde izmirio sve dospelje obaveze po osnovu poreza i doprinosa, ili mu je odobren reprogram poreskog potraživanja koji uredno izmiruje, koja ne smije biti starija od 60 dana od dana predaje ponude, original ili ovjerena fotokopija

4.	Ukoliko je ponuđač strani državljanin potrebno je da dostavi uvjerenje nadležnog organa za vođenje kaznene evidencije iz matične zemlje kojim se potvrđuje da fizičko lice nije pravosnažno osuđivano za neko od krivičnih djela: kriminalnog udruživanja, stvaranja kriminalne organizacije, davanje mita, primanje mita, utaja poreza i doprinosa, prevare, pranja novca, organizovanog kriminala sa elementima korupcije, prevedeno na crnogorski jezik i ovjereno od strane sudskog tumača, ne starije od 6 mjeseci prije dana predaje ponude, original ili ovjerena fotokopija
----	--

Pribavljanje uvjerenja nadležnog organa za vođenje kaznene evidencije kojim se potvrđuje da domaće fizičko lice nije pravosnažno osuđivano za neko od krivičnih djela: kriminalnog udruživanja, stvaranja kriminalne organizacije, davanje mita, primanje mita, utaja poreza i doprinosa, prevare, pranja novca, organizovanog kriminala sa elementima korupcije vršiće Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i predmetnim uvjerenjem dokazuje se podobnost fizičkog lica kao ponuđača. Ukoliko se fizičko lice nalazi u kaznenoj evidenciji za neko od prednje pobrojanih krivičnih djela, njegova ponuda smatraće se neispravnom i neće biti predmet vrednovanja.

	PRIVREDNA DRUŠTVA, PRAVNA LICA I PREDUZETNICI:
1.	Naziv i adresu sjedišta, ponudenu cijenu, Izjavu o prihvatanju svih uslova i obaveza iz Javnog poziva i tenderske dokumentacije, kao i izjavu-saglasnost da se lični podaci obrađuju u postupku, odnosno Obrazac A Javnog preduzeća
2.	Dokaz o registraciji (Izvod iz CRPS sa podacima o ovlašćenim licima ponuđača) original ili ovjerena fotokopija, ne stariji od 6 mjeseci od dana predaje ponude (ukoliko je ponuđač strano privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik potrebno je dostaviti dokumentaciju izdatu od nadležnog organa iz države u kojoj je osnovano to lice, i to prevedenu na crnogorski jezik, ovjerenu od strane sudskog tumača)
3.	potvrda organa uprave nadležnog za naplatu poreskih prihoda Crne Gore kojom se potvrđuje da je ponuđač na dan izdavanja potvrde izmirio sve dospjele obaveze po osnovu poreza i doprinosa, ili mu je odobren reprogram poreskog potraživanja koji uredno izmiruje, koja ne smije biti starija od 60 dana od dana predaje ponude, original ili ovjerena fotokopija
4.	Rješenje o PIB pravnog lica/preduzetnika, original ili ovjerena fotokopija (ukoliko je ponuđač strano privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik potrebno je dostaviti dokumentaciju izdatu od nadležnog organa iz države u kojoj je osnovano to lice, i to prevedenu na crnogorski jezik, ovjerenu od strane sudskog tumača), original ili ovjerena fotokopija
	Rješenje o registraciji PDV-a, ukoliko je ponuđač obveznik PDV-a, ukoliko

5.	ponudač nije obveznik PDV-a dužan je da dostavi potvrdu organa uprave nadležnog za naplatu poreskih prihoda da ponudač nije obveznik PDV-a, original ili ovjerena fotokopija (ukoliko je ponudač strano privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik potrebno je dostaviti dokumentaciju izdatu od nadležnog organa iz države u kojoj je osnovano to lice, i to prevedenu na crnogorski jezik, ovjerenu od strane sudskog tumača), original ili ovjerena fotokopija
6.	Uvjerjenje nadležnog organa za vođenje kaznene evidencije kojim se potvrđuje da privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik, kao i izvršni direktor, direktor privrednog društva ili drugog pravnog lica (ortaci u ortačkom društvu), nije pravosnažno osuđivan za neko od krivičnih djela: kriminalnog udruživanja, stvaranja kriminalne organizacije, davanje mita, primanje mita, davanje mita u privrednom poslovanju, primanje mita u privrednom poslovanju, utaja poreza i doprinosa, prevare, pranja novca, organizovanog kriminala sa elementima korupcije, ne starije od 6 mjeseci prije dana predaje ponude, original ili ovjerena fotokopija (ukoliko je ponudač strano privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik potrebno je dostaviti uvjerenje iz matične zemlje, prevedeno i ovjereno od strane sudskog tumača), ne starije od 6 mjeseci prije dana predaje ponude, original ili ovjerena fotokopija

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

4.3. Originalna bankarska garancija ponude u visini određenoj ovim Javnim pozivom, koja mora biti bezuslovna, „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv sa rokom važenja minimum 120 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, što je jedan od kriterijuma za vrednovanje ponuda. Zaleđe plaže podrazumijeva: (i) neposredno zaleđe, upisano vlasništvo na nepokretnostima koje se dodiruju 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. Ponude se dostavljaju na Crnogorskom jeziku.

V Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude

5.1. Ranigranje i ocjena ispravnih i prihvatljivih ponuda vrši se prema sledećim kriterijumima:

Zakupnina/naknada za korišćenje morskog dobra (A) • Cijena € po m² morskog dobra - obale	55
Investicioni program (B) • Visina trajnih ulaganja (Bvt) • Rok realizacije programa (Br)	20 10 10
Rok zakupa (C)	5
Reference Ponuđača (D) • 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

5.2 Metod ocenjivanja svakog elementa Ponude koji podliježe bodovanju je sljedeći:

A) Zakupnina/Naknada za korišćenje morskog dobra

Maksimalni broj bodova koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponudene zakupnine je 55 bodova.

Bodovanje ponudene zakupnine biće obavljeno na sljedeći način: Ponuda sa najvišom ponudenom zakupninom dobiće maksimalni broj bodova za ovaj kriterijum, a ostale Ponude dobijaju proporcionalno manji broj bodova, po formuli: $A = (A_1 / A_{max}) \times 55$

- A – broj poena dodijeljen ponudaču na osnovu ponudene zakupnine
- A_1 – Zakupnina, ponudena od strane Ponudača čija se Ponuda ocjenjuje
- A_{max} – maksimalna zakupnina ponudena na Tenderu za predmetnu lokaciju.

B) Investicioni program

Cilj Tenderskog postupka je da obezbijedi brzu realizaciju Investicionog programa kojim se povećava broj uređenih i izgrađenih kupališta i unaprijedi turistička ponuda Crne Gore.

Minimalni iznos ulaganja:

1. Za lokaciju pod rednim brojem 1. u Javnom pozivu: 988.570 €
2. Za lokaciju pod rednim brojem 2. u Javnom pozivu: 3.931.653 €
3. Za lokaciju pod rednim brojem 3. u Javnom pozivu: 290.400 €
4. Za lokaciju pod rednim brojem 4. u Javnom pozivu: 8.355.257 €

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

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

- visina trajnih ulaganja u morsko dobro koje je predmet zakupa
- rok realizacije investicije.

Maksimalni broj bodova dodijeljen Ponudaču za ponudeni Investicioni program je 20 bodova.

Ponude sa najvećom visinom trajnih ulaganja dobijaju 10 bodova a ostale dobijaju proporcionalno manji broj bodova. Rok realizacije Investicionog programa mora biti izražen kao cijeli broj i ne smije biti duži od roka određenog ovom Odlukom, uključujući i vrijeme potrebno za izradu tehničke dokumentacije i prijavu radova na lokaciji saglasno Zakonu.

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

C) Rok zakupa

Rok zakupa mora biti izražen kao cijeli broj godina na koji Ponudač želi da zakupi lokaciju i ne smije biti duže od roka koji je ovim Javnim pozivom određen za predmetnu lokaciju. Maksimalni broj poena koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponudnog roka zakupa lokacije je 5. Ponuda sa najkraćim rokom zakupa dobiće maksimalni broj bodova za ovaj kriterijum, a ostale Ponude dobijaju proporcionalno manji broj bodova.

D) Reference Ponudača

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

- Vlasništvo na nepokretnostima (zemljište i objekti) u zaleđu Lokacije koja je predmet Tendera
- Da li je ponudač je nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu lokacije koja je predmet Tendera i/ili dosadašnji korisnik kupališta.

Maksimalni broj bodova koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma reference je 20 bodova.

VI. Sprovođenje postupka

Ponudač sačinjava i podnosi ponudu u skladu sa Javnim pozivom i tenderskom dokumentacijom. Rok važenja ponuda je 120 dana od dana otvaranja.

Ponudač može u roku za dostavljanje ponude da istu mijenja i dopunjava ili da u pisanoj formi odustane od ponude.

Promjena i dopuna ponude ili odustajanje od ponude ponudač dostavlja na isti način kao i ponudu. Ponudač može odustati od ponude, bez aktiviranja priložene garancije ponude najkasnije do roka (dan, vrijeme, sat) određenog javnim pozivom za predaju ponude na arhivi Javnog preduzeća. U slučaju odustanka od ponude prije isteka roka određenog za dostavljanje ponude ista se vraća ponudaču neotvorena.

Ponude koje su primljene nakon isteka Javnim pozivom određenog roka odbijaju se kao neblagovremene i vraćaju se neotvorene ponudaču, konačnom odlukom o izboru najpovoljnije ponude.

Ponude fizičkih ili pravnih lica (ranijih korisnika) odbijaju se kao neprihvatljive i neće biti predmet vrednovanja ukoliko je:

- sa ponudačem (ranijim korisnikom) Javno preduzeće jednostrano raskinulo ugovor zbog teže povrede ugovorne obaveze

Postupak davanja u zakup sprovodi Tenderska komisija od **sedam članova (predsjednik i šest članova)** koju imenuje Direktor Javnog preduzeća.

Tenderska komisija vrši otvaranje ponuda, ocjenu i vrednovanje ponuda za koje utvrdi da su formalno ispravne, da sadrže sve dokaze tražene tekstom javnog poziva i ukupno prihvatljive i utvrđuje rang listu.

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

U slučaju jednakih rezultata, biće izabran Ponudač koji je ponudio najveći iznos Investicionog programa.

Nezavremene (neuredne) ponude odbijaju se kao nevažeće i u stanju u kojem su uručene biće vraćene ponudaču, nakon okončanja postupka.

Neispravna je ponuda koja nije sačinjena u skladu sa uslovima Javnog poziva.

Odluka Tenderske komisije se dostavlja na adresu koju je ponudač označio u ponudi ili neposrednim uručjenjem na Arhivi Javnog preduzeća.

U slučaju da Odluka i/ili ostali podnesci ne budu uručeni na adresu označenu u ponudi ponudača, isto će biti postavljeno na oglasnoj tabli i internet stranici Javnog preduzeća www.morskodobro.me. Istekom roka definisanog zakonom od dana oglašavanja smatraće se da je lice uredno obaviješteno, nakon čega će teći rokovi za sprovođenje daljih radnji u postupku.

VII Vrijeme i mjesto preuzimanja tenderske dokumentacije

Na tenderu mogu učestvovati isključivo ponudači koji otkupe tendersku dokumentaciju. Zainteresovani ponudači ili njihovi ovlašćeni predstavnici mogu preuzeti tendersku dokumentaciju sa sajta Javnog preduzeća ili neposredno u prostorijama Javnog preduzeća. Otkup tenderske dokumentacije se dokazuje originalnom uplatnicom koja mora biti sastavni dio ponude, uvezana

sa ostalim djelovima ponude. Ponuda koja ne sadrži dokaz o otkupu dokumentacije neispravna je i neće biti predmet vrednovanja.

Cijena tenderske dokumentacije iznosi 100.00 eura a uplata se vrši na žiro račun broj 520-3172-65 kod Hipotekarne banke sa naznakom „otkup tenderske dokumentacije za lokaciju 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 ponudač izražava pristanak da se njegovi lični podaci obrađuju radi učešća u javnom pozivu,
3. Urbanističko tehnički uslovi

VIII Način, vrijeme i mjesto podnošenja ponuda

Ponudač je dužan da ponudu pripremi kao jedinstvenu cjelinu osim bankarske garancije koja ne mora biti uvezana.

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 sadržaja zahtijevanog Javnim pozivom dostavlja se u odgovarajućem zatvorenom omotu (kovrti) 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 ponudača, 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 (sa pauzom od 11:30 do 12:00 časova) od dana objavljivanja Javnog poziva neposrednom predajom na arhivi javnog preduzeća, u vrijeme određeno Javnim pozivom.

Rok za podnošenje ponuda je **30 dana** od dana objavljivanja Javnog poziva na web adresi Javnog preduzeća i dnevnim novinama, zaključno sa tridesetim danom.

IX Činidbena garancija

Izabrani ponudač je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi godišnju činidbenu garanciju, odnosno originalnu bankarsku garanciju, bezuslovnu i neopozivu, na prvi poziv bez prava prigovora, u korist Javnog preduzeća, kojom će se garantovati dobro izvršenje ugovorom preuzetih obaveza u visini od 10% od planirane vrijednosti investicije, sa obavezom njenog godišnjeg obnavljanja do primopredaje izvedenih radova.

X Mjesto i datum otvaranja ponuda

Javno otvaranje kojem mogu prisustvovati svi ponudači, održaće se dana ____ . ____ . ____ . godine u ____ . ____ . časova u Sali na I spratu poslovne zgrade Javnog preduzeća u Budvi.

XI. Zaključenje ugovora

Učesnici na tenderu imaju pravo prigovora na odluku Tenderske komisije u roku od osam dana od dana dobijanja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača.
Odluka drugostepene komisije formirane za odlučivanje po prigovoru je konačna.
Najpovoljniji ponuđač je dužan da u roku od 10 dana od dana prijema pisanog poziva na zaključenje ugovora, zaključi Ugovor o zakupu.
Odluka drugostepene komisije po prigovoru je konačna.
Ponuđači koje nijesu izabrani mogu da preuzmu bankarske garancije ponude u roku ne kraćem od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora sa najpovoljnijim ponuđačem.
U slučaju da se prvorangirani ponuđač povuče iz nadmetanja, odnosno ukoliko se ne potpiše ugovor u određenom roku aktiviraće se njegova garancija ponude, a Javno preduzeće ima pravo da zaključi ugovor o korišćenju predmetne lokacije sa drugim ponuđačem, u skladu sa plasmanom ponuda iz odluke. U slučaju odustanka ili odbijanja svih rangiranih ponuđača da potpišu ugovor Tenderska komisija će proglasiti tender neuspjelim.

XII Javni poziv se objavljuje na internet stranici www.morskodobro.me i u dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na cijeloj teritoriji Cme Gore, sa kojim Javno preduzeće u toku te godine ima zaključen ugovor.

Na internet stranici www.morskodobro.me objavljuju se i Amandmani, eventualna pojašnjenja tenderske dokumentacije, obavještenja, i zaključeni ugovori.

XIII Sve potrebne informacije mogu se dobiti na brojeve telefona 033 452 709 Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra.

XIV Odluke se dostavlja Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine radi pribavljanja saglasnosti Vlade Crne Gore, u skladu sa Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, Zakonom o morskome dobru, te Zakonom o državnoj imovini.

Broj: 0203-2491/2-1
Budva, 15.04.2025.godine

Predsjednica Upravnog odbora
Zorana Janović
