

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) i odredbi Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Upravni odbor Javnog preduzeća I sjednici održanoj dana 29.03.2019.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 projekata izgradnje i opremanje **novog kupališta** u skladu sa planskim dokumentima, na lokaciji:

1. U Kotoru, u Perastu, dio morskog dobra ispred Hotela „Jadran Iberostar“ u dužini od 92,00 m¹, zahvatajući dio izgrađene obale, površine 295,00 m², koja pripada kat.parceli 83 KO Perast i akvatorijum od zapadne granice kat.parcele 83 KO Perast zapadno uz donju ivicu lokalnog puta u dužini 60 m¹, morsko dobro u zahvatu Urbanističke parcele 83a, ukupne površine 600,00 m², obuhvatajući postojeću obalu i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa, sa pripadajućim akva prostorom.

1.1.Plansko rješenje lokacije

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

Izgradnja i uređenje vrši se saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:0303-14851/18 od 26.02.2019.god. koje je izdao Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor.

Sastavni dio uslova su Konzervatorski uslovi br.UP/I-05-177/2018 od 18.02.2019.god. koje je izdala Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.

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-istoriskog područja Kotora („Sl.list CG“, br.56/13 i 13/18) izgradnja i uređenje obale vrši se u skladu sa Konzervatoriskim uslovima i Konzervatorskim projektom.

Lokacija se nalazi unutar zaštićenog područja. U skladu sa članom 40 Zakona o zaštiti prirode („Sl.list Crne Gore“, br. 54/16) korisnik/zakupac je dužan da za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području pribavi dozvolu od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

U Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta predmetno kupalište je označeno kao lokacija označena kao **5C**

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 : 9.000,00 € / 15 € 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

3.1 Privremene lokacije daju se u zakup bez postavljenih objekata i infrastrukturne opremljenosti.

3.2. Naknada za korišćenje/zakupnina

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

Zakupnina/naknada za korišćenje morskog 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 i naplativu na prvi poziv 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 uvačava za novostvorenu površine obale primjenom cijene po m² kupališta.

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, naknada se obračunava prema m² površine kupališta u istoj zoni koja je utvrđena važećim Cjenovnikom početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

U slučaju da tokom trajanja ovog 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 naknade za korišćenje morskog dobra iz stava 3.1.2. 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.

3.3. 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 zaključenja ugovora, uključujući i vrijeme potrebno za pribavljanje građevinske dozvole.

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

Nakon realizacije projekta, kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta, odnosno u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje 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 ispunjavaju 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 konzorcijuma.

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

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. Potpisano (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.

Svi potrebni dokazi osim fotokopije lične karte dostavljaju se u formi originala ili ovjerene fotokopije. Dokazi ne smiju da budu stariji od šest mjeseci do dana javnog otvaranja ponuda, osim Rješenja o registraciji za PIB i PDV.

V Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude

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

Zakupnina/naknada za korišćenje morskog dobra (A) Cijena € po m² morskog dobra	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 dosada korisnik kupališta (Dtp)	20 10 10
UKUPNO (Y)	100

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

- A - broj poena dodijeljen Ponuđaču na osnovu ponuđene zakupnine
- A₁ - Zakupnina, ponuđena od strane Ponuđača čija se Ponuda ocjenjuje
- A_{max} - maksimalna zakupnina ponuđena 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 unapređuje turistička ponuda Crne Gore.

Minimalni iznos ulaganja iznosi 346.290,00 € (slovima: tristotinečetredesetšesthiljadadvijestotine devedeseteura).

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.

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 godina i ne smije biti duži od roka određenog ovom Odlukom, uključujući i vrijeme potrebno za pribavljanje građevinske dozvole.

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

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 koji je ovom Odlukom određen za svaku lokaciju. Maksimalni broj poena koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuđenog roka zakupa Lokacije je 5. 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.

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

VI Sprovođenje postupka

Ponuđač sačinjava i podnosi ponudu u skladu sa Javnim pozivom i tenderskom dokumentacijom. Rok važenja ponuda je 90 dana od dana otvaranja.

Ponuđač 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 ponuđač dostavlja na isti način kao i ponudu. Ponuđač 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 ponuđaču neotvorena.

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

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

-protiv ponuđača (ranijeg korisnika) Javno preduzeće pokrenulo sudski postupak zbog neispunjavanja ugovorenih obaveza,

-sa ponuđačem (ranijim korisnikom) Javno preduzeće raskinulo ugovor zbog teže povrede ugovorne obaveze.

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

Tenderska komisija 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.

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

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

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

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

U slučaju da Odluka i/ili ostali podnesci ne budu uručeni na adresu označenu u ponudi ponuđača, isto će biti postavljeno na oglasnoj tabli i internet stranici Javnog preduzeća www.morskodobro.com. Istekom roka od 5 (pet) dana od dana oglašavanja smatrat će se da je lice uredno obavješteno, nakon čega će teći rokovi za sprovođenje radnji u postupku.

VII Vrijeme i mjesto preuzimanja 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 u vrijeme određeno Javnim pozivom.

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 njegovbi lični podaci obrađuju radi učešća u javnom pozivu,
3. Urbanističko tenočke uslove i Konzervatorske 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..

IX Činidbena garancija

Izabrani ponuđač za zakup kupališta je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi godišnju činidbenu garanciju, odnosno originalnu bankarsku garanciju kojom će se garantovati dobro izvršenje ugovorom preuzetih obaveza u visini od 20% od ukupno ugovorene zakupnine uvećane za PDV, sa obavezom njenog godišnjeg obnavljanja tokom trajanja ugovora.

X Zaključenje ugovora

Učesnici na tenderu imaju pravo prigovora na odluku, Tenderskoj Komisije u roku od pet dana od dana dobijanja Odluke o izboru najpovoljnijegponuđača.

Odluka Tenderske komisije po prigovoru je konačna.

Izabrani ponuđač je dužan da u roku od 15 dana od konačnosti odluke o izboru najpovoljnije ponude zaključi ugovor o korišćenju morskog dobra.

Ponuđači koje nijesu izabrani mogu da preuzmu bankarske garancije ponude u roku 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 će pozvati na zaključenje ugovora sledećeg rangiranog ponuđača u skladu sa redoslijedom plasmana ponuda. U slučaju odustanka ili odbijanja svih rangiranih ponuđača da potpišu ugovor Tenderska komisija će proglasiti tender neuspjelim.

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