

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 na 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 Herceg Novom, u Meljinama, na lokaciji Lazeret, plaža sa zapadne strane lučice, u dužini od 101,00 m¹/površine 2099 m², u zahvatu od obalnog zida na kat.parceli 2555 KO Topla, sjeverozapadno osnovom Šetališta u dužini od 101,00 m¹, odnosno do linije koja je 10,00 m¹ udaljena od ponte na kat.parceli 2557 KO Topla, zahvatajući kat.parcelu 2556 upisanu u LN 494 KO Topla u cjelini i dio kat.parcele 2557 upisane u LN 3403 KO Topla, 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). Izgradnja i uređenje plaže – kupališta vrši se saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:0503-1390/17 od 01.09.2015.god. koje je izdalo Ministarstvo održivog razvoja i turizma i Građevinskoj dozvoli koju je izdalo Ministarstvo održivog razvoja i turizma br:UPI 0503-825/15-2015 od 12.02.2016.god.

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

U Atlasu crnogorskih plaža i kupališta predmetna lokacija je označena 14A.

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 godina** od dana zaključenja ugovora.

1.4. Kupalište: uređeno i izgrađeno

1.5.Minimalna cijena godišnjeg zakupa :

- za uređeno kupalište 14A sa planiranim privremenim objektom: **8.600,00 €**
- za zakup neuređene plažne površine : **1,00 € po m²**

1.6. Bankarska garancija ponude ne manja od: **5.000,00 €**

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

Nakon realizacije Projekta, u obračun cijene godišnje zakupnine se uključuje i površina novostvorene obale i površine 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, naknada se obračunava prema m² površine kupališta u istoj zoni koja je utvrđena važećim Cjenovnikom početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

1.3. 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 Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra koji je na snazi u 2018.god., iznos naknade iz stava 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.

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 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 ("Sl.list CG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11), odnosno u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje kupališta koje izdaje Javno preduzeće.

IV Sadržaj ponude

Ponuda obavezno sadrži :

1). Podatke o ponuđaču i dokaze o podobnosti ponuđača

1.1. Za fizička lica:

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

1.2. Za pravna lica:

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

2). **Ponudu sa ponuđenim iznosom naknade** iskazane u eurima za godišnji zakup označenog kupališta .

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). **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.

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

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

7). **List nepokretnosti**, ako je ponuđač vlasnik nepokretnosti u zaleđu plaže za koju podnosi ponudu i predstavlja jedan od kriterijuma za vrednovanje ponuda. Zaleđe plaže podrazumijeva : (i) neposredno zaleđe, upisano vlasništvo na nepokretnostima koje se dodiruje sa plažom/obalom, odnosno upisano vlasništvo na katastarskoj parceli koja se graniči sa katastarskom parcelom plaže/obale za 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.

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

9). **Dokaz da posjeduje finansijska sredstva za realizaciju investicije**

Potvrda prihvatljive poslovne banke da će u 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.

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, PDV i Karton deponovanih potpisa.

V Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude

Ponudeće se vrednovati prema sledećim kriterijumima :

Zakupnina (A)	50
• Godišnja zakupnina (plaža + privremeni objekti)	25
• Cijena € po m ² plaže	25
Investicioni program (B)	20
• Visina trajnih ulaganja (Bvt)	10
• Rok realizacije programa (Br)	10
Rok zakupa (C)	10
Reference Ponuđača (D)	20
• Vlasništvo na nepokretnostima (zemljište i objekti) u zaleđu(Dv)	10
• Nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu i/ili dosada 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 50, a vrednuje se po dva podkriterijuma :

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

Ponudač 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 iznosi 328.142,00 eura

(slovimatristotinedvadesetosamhiljadastočetrdesetdva eura).

Investicioni program mora biti obezbijeđen Činidbenom garancijom u momentu zaključenju ugovora.

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

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

Maksimalni broj bodova dodijeljen Ponudaču za ponuđeni Investicioni program je 20, 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 pribavljanje građevinske dozvole.

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 određenog ovom Odlukom. Maksimalni broj poena koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuđenog roka zakupa Lokacije je 10. Ponuda sa najkraćim ponuđenim 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 cijeniti :

- Vlasništvo na nepokretnostima (zemljištem i objektima) 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.

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.

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.

Tenderska komisija 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.

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 5 (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 drugorangiranog ponuđača u skladu sa redosledom plasmana ponuda. 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 16 sati (sa pauzom od 11.30-12.00 časova), od dana objavljivanja Javnog poziva do zaključno

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

VIII Vrijeme i mjesto podnošenja ponuda

Ponude se dostavljaju svakog radnog dana od 08.00 do 15.00 časova od dana objavljivanja ovog poziva, zaključno saneposrednom predajom na arhivi Javnog preduzeća u za pečaćenim kovertama sa naznakom „ZA JAVNI POZIV BROJ _____“, „PONUDA ZA LOKACIJU BROJ _____

Ponude se dostavljaju na Crnogorskom jeziku.

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

IX Činidbena garancija

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

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

Broj:0203- 1333/6-1
Budva, 29.03.2019.god

Predsjednik,

Xhaudet Cakuli

