

Na osnovu člana 22 Statuta Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, člana 5 i 7 Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94, 51/08 i 21/09), člana 36 i 39 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09), članova 4, 29 i 31 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Sl. list CG" br. 44/10) i odredbi Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 73/10 i 23/11), Upravni odbor Javnog preduzeća na svojoj XLIX sjednici održanoj dana 27.04.2016.god. donosi

O D L U K U

O OBJAVLJIVANJU JAVNOG POZIVA ZA PRIKUPLJANJE PONUDA ZA ZAKUP MORSKOG DOBRA ZA IZGRADNJU LUKE NAUTIČKOG TURIZMA PREMA PLANSKIM DOKUMENTIMA

I Predmet javnog poziva je zakup/korišćenjeorskog dobra u cilju realizacije projekata izgradnje i opremanje luke nautičkog turizma i ribarske luke u skladu sa planskim dokumentima, na lokaciji :

1. U Herceg Novom, u naselju Meljine, ispred kompleksa Lazaret, obuhvatajući pojas izgrađene obale ispred kompleksa u dužini od cca 267.00 m¹, uključujući pristanište uz zapadnu granicu kompleksa i dio plaže na istočnoj strani do ograde kompleksa u dužini od 48.00 m¹, odnosno obala u ukupnoj površini od cca 2.200 m², koja zahvata kat.parcele 2555 i 2534/2 KO Topla i djelove kat.parcela 2535 i 2554 KO Topla, sa akva prostorom u zahvatu planirane luke nautičkog turizma površine cca 39.000 m².

1.1.Plansko rješenje lokacije

Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro („Sl.list RCG“, br:30/07) sektor 4 "Meljine-Zelenika", Prostornim planom opštine Herceg Novi za period do 2020 („Sl.list CG-opštinski propisi“, br:07/09) kao i Odlukom o urbanističko-arhitektonskom rješenju hotelskog resorta „Lazaret“ u Meljinama („Sl.list CG“, br:37/15) utvrđena je namjena prostora: turistički kompleks sa lukom nautičkog turizma i ribarskom lukom sa srevisnim objektom.

Uređenje dijela obale vrši se prema Urbanističko tehničkim uslovima broj:0503-1390/17 od 01.09.2015.god. koje je izdalo Ministarstvo održivog razvoja i turizma – Direktorat za građevinarstvo.

Urbanističko tehnički uslovi obuhvataju urbanističku parcelu UP1-turizma i zonu nautičkog turizma ukupne površine 74.010,93 m².

Predmet javnog poziva je dio zone nautičkog turizma .

U Planu objekata privremenog karaktera u zoniorskog dobra za period 2016-2018. god. koje je donijelo Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: 01-22/488 od 11.12.2015.god. predmetna lokacija za označena kao pristanište, lokacija označena br. 14.2.

1.1.2. Namjena : zona nautičkog turizma

1.1.3. Minimalna cijena godišnjeg zakupa : 3,00 € po m² obale i po m² akvatorijuma

1.1.4. Bankarska garancija ponude 10.000,00 €

II. Način

Davanje u zakup vrši se putem prikupljanja ponuda.

III. Uslovi

1. Posebni uslovi

Izabrani ponuđač je dužan da za pristup lokaciji obezbijedi saglasnost vlasnika /upisanog korisnika na zemljištu u zaleđu lokacije koja je predmet poziva.

2. Zakupnina

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

2.2. Tokom perioda realizacije godišnja zakupnina se obračunava prema m^2 postojeće obale.

Nakon realizacije Projekta godišnja zakupnina obračunava se prema m^2 novostvorene površine obale u prvih 20 godina trajanja ugovora.

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 20 godina trajanja ugovora godišnja naknada se obračunava prema m^2 u istoj zoni koja je utvrđena važećim Cjenovnikom početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

2.3. U slučaju da tokom trajanja ovog Ugovora dođe do izgradnje novih komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni Urbanističko tehničkim uslovima i prvobitno odobrenim Projektom, 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.

3. Vrijeme zakupa

Dio morskog dobra koje je predmet javnog poziva daje se u zakup/na korišćenje na period **od maksimalno 30 godina, a rok predstavlja jedan od kriterijuma ponude.**

Rok realizacije je **najviše 5 godine** od dana zaključenje ugovora, uključujući i vrijeme potrebno za pribavljanje građevinske dozvole.

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

Nakon realizacije projekta, prostor se organizuje i oprema u skladu sa pozitivno pravnim propisim.

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

1.2. Za pravna lica:

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

2). Ponudu sa ponuđenim iznosom naknade iskazane u eurima za godišnji zakup po m^2 ;

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

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

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

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

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

8). Dokaz da je nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu, što predstavlja jedan od kriterijuma za vrednovanje ponuda.

9). Dokaz da posjeduje finansijska sredstva za realizaciju investicije

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

10). Izjava da prihvata sve obaveze iz nacrta ugovora

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

V. Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude

Ponudeće se vrednovati prema sledećim kriterijumima :

Zakupnina (A) Fiksna zakupnina	30
Investicioni program (B) - Visina trajnih ulaganja (Bvt) - Rok realizacije programa (Br)	30 15 15
Rok zakupa (C)	20
Reference Ponuđača (D) - Vlasništvo na nepokretnostima (zemljište i objekti) u zaleđu(Dv) - Nosilac razvojnog projekta izgradnje turističkih sadržaja u zaleđu (Dp)	20 10 10
UKUPNO (Y)	100

Metod ocjenjivanja svakog elementa Ponude koji podliježe bodovanju je sljedeći:

A) Zakupnina

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

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

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

B) Investicioni program

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

Minimalni iznos ulaganja je **1.000.000,00 eura** (slovima: jedanmilioneura).

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

Prilikom bodovanja Investicionog programa Ponuđača, uzima se u obzir:

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

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

Rok realizacije Investicionog programa mora biti izražen kao cijeli broj godina i ne smije biti duži od 5 godine, uključujući i vrijeme potrebno za pribavljanje građevinske dozvole.

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

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 30 godina. Maksimalni broj poena koji se može dodijeliti po osnovu kriterijuma ponuđenog roka zakupa Lokacije je 20. Ponuda sa najkraćim ponuđenim rokom zakupa dobiće maksimalni broj bodova za ovaj kriterijum, a ostale Ponude dobijaju proporcionalno manji broj bodova.

D Reference Ponuđača

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

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

VI. Sprovođenje postupka

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

Komisija ima tri člana : predsjednik i dva člana.

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

Neblagovremene ponude i nezatvorene ponude neće biti predmet razmatranja.

Ponude uz koje nisu 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.

Ponude sa najvećim brojem dodijeljenih bodova će biti rangirane kao prve na Rang listi.

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

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

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

Izabrani ponuđač će se pozvati da u roku od 15 dana od dostavljanja 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, a u slučaju odbijanja drugorangiranog ponuđača da potpiše ugovor. Tender će se proglasiti neuspjelim.

Ponuđači koje nijesu izabrani mogu da preuzmu bankarske garancije ponude u roku od 8 (osam) dana od dana konačnosti odluke o izбору najpovoljnije ponude.

VII. Vrijeme i mjesto otkupa tenderske dokumentacije

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

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

VIII. Vrijeme i mjesto podnošenja ponuda

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

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

IX. Činidbena garancija

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

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

Predsjednik,
Xaudef Cakuli, s.r.



Broj: 0203-1846/5-1
Budva, 27.04.2016.god.