

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 CG", br. 60/03, 73/10 i 23/11), Odluke Upravnog odbora Javnog preduzeća koja je donijeta na XLVIII -1 sjednici održanoj 04.04.2016.god. broj:0203-1445/19-1 na koju je Vlada Crne Gore dala saglasnost na sjednici od 02.09.2016.god. /broj 08-2336 od 08.09.2016.god.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM OBJAVLJUJE :

**JAVNI POZIV
ZA PRIKUPLJANJE PONUDA ZA ZAKUP OBALE
ZA IZGRADNJU NOVOG KUPALIŠTA PREMA PLANSKIM DOKUMENTIMA
BROJ:0210-3093/1 OD 10.10.2016.GOD.**

I Predmet javnog poziva je zakup/korišćenje obale u cilju realizacije projekta izgradnje i opremanje novog kupališta (faza II) u skladu sa planskim dokumentima, na lokaciji :

1. U Herceg Novom, u Bijeloj, na lokalitetu Žager, dio izgrađene obale ispod budućeg turističkog kompleksa, u zahvatu dvije ponte i to : ponte u dužini od 15 m¹/površine 37,5 m² na istočnom kraju planiranog kupališta, dio kat.parcele 1588 KO Bijela, upisane u LN 1161 KO Bijela i pontu u dužini od 6,5 m¹/površine 18.00 m², na zapadnom kraju planiranog kupališta, u zahvatu kat.parcele 1592 KO Bijela, upisane u LN 1161 KO Bijela, sa pripadajućim akva prostorom.

1.1.Plansko rješenje lokacije

Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro (Sl.list RCG, br.30/07) - Sektor 6 (Bijela-Rt Sveta Nedelja) kao i Urbanističkim Projektom za hotelski kompleks "Žager" u Bijeloj („Sl.list CG“, op. prop. br. 56/12 od 07.12.2012.godine) definisana je namjena prostora i za zonu morskog dobra koja čini funkcionalnu cjelinu sa Hotelskim kompleksom "Žager".

Uređenje obale i kupališta vrši se prema Urbanističko tehničkim uslovima (Urb. Parc 4) br.02-3-350-471/2013 od 16.03.2015. god. kao i Dopuni istih uslova br. 02-350-471/2013-1/3 od 19.05.2015.god. koje je izdao Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, a isti organ je izdao Građevinsku dozvolu br.02-3-361-102/2015 od 19.01.2016.god. za izgradnju kupališta.

U Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za opštinu Herceg Novi za period 2016-2018. god. koji je donijelo Ministarstvo održivog razvoja i turizma broj: 01-22/488 od 11.12.2015.god. predmetno kupalište je označeno kao 19E.

1.2. Kupalište : uređeno i izgrađeno

1.3. Minimalna cijena godišnjeg zakupa : 1,00 € po m² obale

1.4. Bankarska garancija ponude 10.000,00 €

II. Način

Davanje u zakup vrši se putem prikupljanja ponuda.

III. Uslovi

1.Zakupnina

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

1.2. Tokom perioda realizacije godišnja zakupnina se obračunava prema m² postojeće obale.

Nakon realizacije Projekta godišnja zakupnina obračunava se prema m² novostvorene površine obale u prvih 4 godine trajanja ugovora.

Za svaku sledeću godinu nakon realizacije projekta godišnja z a k u p n i n a / naknada za korišćenje morskog dobra se uvećava za 3% godišnje. U slučaju da je godišnja stopa inflacije koju objavljuje Evropska 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 4 godine trajanja ugovora godišnja 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 izgradnje novih komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni UT 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.

2.Vrijeme zakupa

Dio morskog dobra koje je predmet javnog poziva daje se u zakup/na korišćenje na period od **maksimalno 7 godina, a rok predstavlja jedan od kriterijuma ponude.**

Rok realizacije je **najviše 4 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, 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 nadležnog organa (Rješenje o registraciji / Izvod iz CRPS),
- rješenje o registraciji PIB pravnog lica/preduzetnika,
- rješenje o registraciji PDV-a, ukoliko je ponuđač obveznik PDV-a,
- 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;

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

3). Originalnu bankarsku garanciju ponude u visini određenoj ovim javnim pozivom, 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, 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). Uvjerenje mjesno nadležnog Osnovnog suda da se protiv ponuđača fizičko lice (za pravno lice odgovorno lice u pravnom licu) 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 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 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 bezuslovnu 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 (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 i PDV.

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 i/ili dosadašnji korisnik kupališta (Dk)	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 **10.000,00 eura** (slovima:desethiljada eura).

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

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

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

Maksimalni broj bodova dodijeljen Ponuđaču za ponuđeni Investicioni program je 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 4 godine, uključujući i vrijeme potrebno za pribavljanje građevinske dozvole.

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

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

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

D) Reference Ponuđača

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

- Vlasništvo na nepokretnostima (zemljištu 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 (Dk)

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 nijesu priloženi traženi dokazi (neispravne) odbijaju se kao neprihvatljive neće biti predmet vrednovanja.

Tenderske komisije vrše otvaranje ponuda, ocjenu i vrednovanje ponuda za koje ocijeni da su formalno ispravne, da sadrže sve dokaze, koji su traženi tekstom javnog poziva i ukupno prihvatljive i utvrđuje rang listu ponuđača.

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 izbodu 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 16 sati (sa pauzom od 11.30-12.00 časova), od dana objavljivanja Javnog poziva **do zaključno 09.11.2016.god.**

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

VIII. Vrijeme i mjesto podnošenja ponuda

Ponude se dostavljaju svakog radnog dana od 08.00 do 16.00 časova od dana objavljivanja ovog poziva, zaključno sa **10.11.2016.god. u 11,00 časova**, neposrednom predajom na arhivi Javnog preduzeća u zapečaćenim kovertama sa naznakom „ZA POSTUPAK PRIKUPLJANJA PONUDA“, „PONUDA ZA IZGRADNJU KUPALIŠTA U BIJELOJ U OPŠTINI HERCEG NOVI.

Ponude se dostavljaju na Crnogorskom jeziku.

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. Mjesto i datum otvaranja ponuda

Javno otvaranje kojem mogu prisustvovati svi ponuđači, održaće se **dana 10.11.2016.god. u 11,05 časova u Sali na I spratu poslovne zgrade Javnog preduzeća u Budvi.**

XI. Zaključenje ugovora

Izabrani ponuđač je dužan da u roku od 15 (petnaest) dana od dana 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 redosledom plasmana ponuda. U slučaju odustanka ili odbijanja svih rangiranih ponuđača da potpišu ugovor Tenderska komisija će proglasiti tender neuspjelim.

XII. Javni poziv objavljuje se dnevnom listu „Pobjeda“ i na internet stranici Javnog preduzeća.

XIII. Sve potrebne informacije mogu se dobiti na brojeve telefona 033 452-709 i 033 451-716 Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra.