



CRNA GORA
OPŠTINA ULCINJ

Komisija za raspisivanje

Javnog poziva za davanje u dugoročni zakup nepokretnosti

Opština Ulcinj, na osnovu člana 39 i 40 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG” br. 21/09, 40/11), člana 5 stav 1 i 3, člana 29, člana 30 i člana 31 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini („Sl. list CG”, br. 44/10), Odluke o raspisivanju Javnog poziva za davanje u dugoročni zakup nepokretnosti („Sl. list CG.” - opštinski propisi br. 30/18 i 36/18), Odluke Skupštine Opštine Ulcinj broj 02-362/18-6 od 28.12.2018. godine o donošenju Prve faze Lokalne studije lokacije „Gornji Štoj” na katastarskoj parceli broj 402/18 KO Gornji Štoj („Službeni list CG.” - opštinski propisi br. 09/19) i Odluke Predsjednika Opštine Ulcinj o formiranju Komisije br.01-61/19-3 od 28.01.2019 godine objavljuje:

JAVNI POZIV

za davanje u dugoročni zakup nepokretnosti na lokaciji KO Gornji Štoj, Opština Ulcinj

- Opština Ulcinj- Komisija za raspisivanje Javnog poziva za davanje u dugoročni zakup nepokretnosti (u daljem tekstu: Komisija), ovom javnom objavom, poziva na podnošenje ponuda domaća i strana pravna lica i konzorcijumi, zainteresovana za zakup nepokretnosti, obuhvaćenih u listu nepokretnosti 16 i 252, KO Gornji Štoj, Opština Ulcinj, Svojina Države Crne Gore, i raspolaganje Opština Ulcinj, na period od 30 godina, u cilju izgradnje Aqua parka sa pratećim sadržajima.
- Postupak davanja u dugoročni zakup nepokretnosti sprovede se prikupljanjem ponuda (tenderom). Postupak prikupljanja i vrijednovanja ponuda sprovodi Komisija.
- Predmet Javnog poziva za davanje u dugoročni zakup (tendera) su nepokretnosti označene kao katastarska parcela broj 402/18 u površini od 24268 m², katastarska parcela broj 402/19 u površini od 1598 m² sa lista nepokretnosti broj 16 KO Gornji Štoj i katastarska parcela broj 401/2 u površini od 792 m² sa lista nepokretnosti broj 252 KO Gornji Štoj, kao Svojina Crne Gore – pravo raspolaganja Opština Ulcinj, koje odgovaraju Urbanističkoj parceli broj 1 u površini od 26.658 m² sa Prve faze Lokalne studije lokacije „Gornji Štoj” na katastarskoj parceli broj 402/18 KO Gornji Štoj.
- Nepokretnosti koje su predmet javnog poziva daju se u dugoročni zakup u cilju izgradnje Aqua parka sa pratećim sadržajima u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima broj 05-41/1-19 od 02.03.2019. godine, na predmetnim nepokretnostima, koje se u druge svrhe ne mogu koristiti.
- Pravo da učestvuju imaju sva domaća i strana pravna lica i konzorcijumi koja u skladu sa javnim pozivom dostave ponudu za finansiranje, projektovanje, opremanje, održavanje i upravljanje Aqua parkom u skladu sa planskom dokumentacijom.
- Učesnik na Tenderu koji otkupi Tendersku dokumentaciju može formirati Konzorcijum sa drugim licima i takav Konzorcijum može podnijeti Ponudu pod uslovom da kvalifikacione uslove ispunjavaju svi članovi Konzorcijuma zajedno, tako da će se smatrati da Konzorcijum ispunjava kvalifikacione uslove ukoliko njegovi članovi zajedno ispunjavaju te uslove.
- Grupa ponuđača (Konzorcijum) u zajedničkoj ponudi pored naprijed navedenih uslova moraju ispunjavati i sljedeće uslove:
 - Da su svi članovi Konzorcijuma zaključili pisani Ugovor o konzorcijumu;
 - Da je Ugovorom o Konzorcijumu precizirano (I) koja kompanija je vodeća kompanija Konzorcijuma („Lider Konzorcijuma”), (II) ko (tj. fizičko lice) ima ovlašćenje da zastupa i predstavlja Konzorcijum („Predstavnik Konzorcijuma”) uključujući potpisivanje Ponude, (III) koji član Konzorcijuma posjeduje minimum 51% Učesnika na Tenderu;
 - Da Ugovor o Konzorcijumu sadrži odredbe o odgovornosti članova Konzorcijuma koji može raspodijeliti odgovornost između članova ili može cjelokupnu odgovornost dodijeliti jednom od članova Konzorcijuma;
 - Član Konzorcijuma ne može biti istovremeno član drugog Konzorcijuma;
 - Učesnik na Tenderu ne može formirati Konzorcijum sa drugim Ponuđačem.

upravljanje Aqua parkom.

- Ponude koje ne sadrže sve naprijed navedene elemente iz kvalifikacionih uslova odbaciće se kao neuredne i neće se razmatrati prilikom izbora najpovoljnijeg ponuđača.

11. Napomena

- Rok završetka radova ne može biti duži od 24 mjeseci od dana zaključivanja Ugovora o zakupu.
- Zakupac je obavezan da na propisan način i uz odobrenje nadležnih organa i društva izvrši infrastrukturno opremanje lokacije.
- Zemljište iz ovog Javnog poziva daje se pod zakup u viđenom stanju i zakupac se ne može pozivati na fizičke nedostatke.
- Ugovor se zaključuje za period od 30 godina, nakon čega je zakupac dužan predati zakupopdavcu nepokretnosti koje su predmet zakupa, kao i sve izgrađene objekte, bez naknade.
- Kriterijum za izbor najpovoljnije ponude je:

Najveća ponuđena cijena..... 100 bodova

- Ako se utvrdi da dva ili više ponuđača imaju isti broj bodova, najpovoljnijim ponuđačem će se smatrati ponuđač čija je ponuda stigla prva u vremenu.
- Najpovoljniji ponuđač je dužan da zaključi ugovor o zakupu sa Opštinom Ulcinj u roku od 30 (trideset) dana od dana konačnosti odluke tenderske komisije, u suprotnom će se smatrati da je odustao od ponude.
- U slučaju da najpovoljniji ponuđač povuče svoju ponudu ili ne zaključi ugovor o zakupu u predviđenom roku, neće mu se vratiti depozit, a Opština Ulcinj može se obratiti sledećem rangiranom ponuđaču u skladu sa redosledom plasmana ponuda za zaključivanja Ugovora o zakupu nepokretnosti.
- Prilikom zaključenja ugovora, najpovoljniji ponuđač je dužan da dostavi originalnu bankarsku garanciju koja mora biti bezuslovna "bez prigovora" i naplativa na prvi poziv za dobro izvršenje ugovora u iznosu od 150.000,00 Eura, sa rokom važenja minimum do 31.12.2023. godine.
- Godišnja zakupnina se plaća na sledeći način:
 - za prvu godinu zakupa - odjednom prilikom zaključivanja ugovora o zakupu zemljišta
 - za naredne godine - najkasnije istog datuma svake godine koji odgovara datumu zaključenja ugovora o zakupu
- Sprovođenje postupka
- Ponude se dostavljaju u zatvorenim-zapečaćenim kovertama svakog radnog dana od 11:00 do 14:00 h počev od 07.10.2019. godine do 20.11.2019. godine u 10.00 h (po lokalnom vremenu), neposrednom predajom u građanski biro Opštine Ulcinj, sa obaveznom naznakom:

„ZA POSTUPAK DAVANJA U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA NAD KOJIM OPŠTINA ULCINJ
IMA PRAVO RASPOLAGANJA PO JAVNOM POZIVU BR. _____ OD _____
GODINE NE OTVARATI”

7. Grupa ponuđača (Konzorcijum) u zajedničkoj ponudi pored naprijed navedenih uslova moraju ispunjavati i sljedeće uslove:
 - a) Da su svi članovi Konzorcijuma zaključili pisani Ugovor o konzorcijumu;
 - b) Da je Ugovorom o Konzorcijumu precizirano (I) koja kompanija je vodeća kompanija Konzorcijuma ("Lider Konzorcijuma"), (II) ko (tj. fizičko lice) ima ovlaštenje da zastupa i predstavlja Konzorcijum ("Predstavnik Konzorcijuma") uključujući potpisivanje Ponude, (III) koji član Konzorcijuma posjeduje minimum 51% Učesnika na Tenderu;
 - c) Da Ugovor o Konzorcijumu sadrži odredbe o odgovornosti članova Konzorcijuma koji može raspodijeliti odgovornost između članova ili može cjelokupnu odgovornost dodijeliti jednom od članova Konzorcijuma;
 - d) Član Konzorcijuma ne može biti istovremeno član drugog Konzorcijuma;
 - e) Učesnik na Tenderu ne može formirati Konzorcijum sa drugim Ponuđačem.
8. Minimalna cijena za davanje u zakup predmetne nepokretnosti iznosi 1,75 Eura po 1 m² na godišnjem nivou. Cijena zakupa se godišnje usklađuje sa stopom rasta cijena na malo, prema podacima nadležnog organa za poslove statistike.
9. Ovaj Javni poziv biće objavljen u dnevnom listu „Pobjeda“ i „Dan“, internet stranici opštine Ulcinj: www.ul-gov.me, i na oglasnoj tabli Opštine Ulcinj.
10. Kvalifikacioni uslovi
 - 10.1. Ponudu na Tenderu može podnijeti domaći i strano pravno lice i konzorcijum, koje je podnijelo dokaz da ispunjava sledeće uslove:
 - je (su) otkupio/li Tendersku dokumentaciju do 11.11.2019. godine.
 - platilo/a naknadu za otkup Tenderske dokumentacije u iznosu od 1.500,00 EUR (u daljem tekstu : Učesnik/ci na tenderu).
 - dostave lične podatke (za pravna lica: naziv i sjedište, potvrda o registraciji iz Centralnog registra Privrednog suda za domaća, odnosno dokaz o registraciji nadležnog organa matične države stranog ponuđača za strana lica; za konzorcijume (svaki član konzorcijuma): naziv i sjedište, potvrda o registraciji iz Centralnog registra Privrednog suda za domaća, odnosno dokaz o registraciji nadležnog organa matične države stranog ponuđača za strana lica).
 - Posebno ovlaštenje za lica koje zastupa pravno lice ili konzorcijum u ovom postupku.
 - Potvrda da se pred pravnim licem (ili svim pravnim licima ukoliko se radi o grupi ponuđača odnosno konzorcijumu) ne vodi stečajni postupak i likvidacioni postupak (Potvrda od Privrednog Suda Crne Gore za domaća pravna lica, odnosno potvrda od nadležnog organa matične države stranog ponuđača za strana lica).
 - Dostavi ponudu iznosa zakupnine na godišnjem nivou iskazanu u Eurima po 1 m². Ponuda čiji je ponuđeni iznos manji od minimalne cijene zakupa smatra se neurednom.
 - Dostavi dokaz o uplati depozita sa naznakom „depozit za javni poziv“ na žiro računa Opštine Ulcinj broj 535-5928-46 Prva Banka Crne Gore A.D. Podgorica ili originalnu bankarsku garanciju ponude u korist Opštine Ulcinj u iznosu od 10.000,00 Eura. Originalna bankarska garancija ponude mora biti bezuslovna „bez prigovora“ i naplativa na prvi poziv sa rokom važenja minimum 180 dana od dana otvaranja ponude. Bankarska garancija mora biti izdata od strane banke sa sjedištem u Crnoj Gori. Ponuđač dostavlja informacije o broju žiro računa za vraćanje depozita i broj telefona za kontakt. Uplaćeni depozit vraća se neizabranim ponuđačima u roku od deset dana po konačnosti Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača, a izabranom ponuđaču taj iznos će biti uračunat u iznos zakupnine prilikom zaključenja ugovora o zakupu.
 - Dostavi dokaz da je u zadnje dvije godine (2017 i 2018. godini) ostvario neto pozitivan finansijski rezultat.
 - Ponuđač mora dokazati da je ostvario ukupan promet od najmanje 45.000.000,00 Eura (četrdesetipet miliona eura) za zadnje tri poslovne godine (2016/2017/2018. godinu).
 - Dostavi dokaz/reference o realizaciji najmanje 5 (pet) sličnih projekata u poslednje 3(tri) godine.
 - Dostavi dokaz/sertifikat da su sobogani za vodu izrađeni u skladu sa MEST EN 1069-1 ili EN 1069-1 standardima.
 - Dostavi idejni projekat izgradnje Aqua parka koji uključuje i nabavku opreme, implementaciju opreme, kao i izgradnju rekreativnih i turističko-uslužnih objekata u funkciji planiranog Aqua parka, u skladu sa planskom dokumentacijom i urbanističko tehničkim uslovima koji su dio tenderske dokumentacije.
 - Dostave investicioni program sa osvrtom na visinu investicije ne manje od 3.000.000,00 Eura, sa rokovima za završetka radova, koji uključuje i projektovanje, opremanje, planirano finansiranje, održavanje i

- 12.4. Prilikom zaključenja ugovora, najpovoljniji ponuđač je dužan da dostavi originalnu bankarsku garanciju koja mora biti bezuslovna "bez prigovora" i naplativa na prvi poziv za dobro izvršenje ugovora u iznosu od 150.000,00 Eura, sa rokom važenja minimum do 31.12.2023. godine.
- 12.5. Godišnja zakupnina se plaća na sledeći način:
 - za prvu godinu zakupa - odjednom prilikom zaključenja ugovora o zakupu zemljišta
 - za naredne godine - najkasnije istog datuma svake godine koji odgovara datumu zaključenja ugovora o zakupu
13. Sprovođenje postupka
 - 13.1. Ponude se dostavljaju u zatvorenim-zapečaćenim kovertama svakog radnog dana od 11:00 do 14:00 h počev od 07.10.2019. godine do 20.11.2019. godine u 10.00 h (po lokalnom vremenu), neposrednom predajom u građanski biro Opštine Ulcinj, sa obaveznom naznakom:

„ZA POSTUPAK DAVANJA U DUGOROČNI ZAKUP ZEMLJIŠTA NAD KOJIM OPŠTINA ULCINJ IMA PRAVO RASPOLAGANJA PO JAVNOM POZIVU BR. _____ OD _____ GODINE-NE OTVARAJ“
 - 13.2. Neblagovremene ponude, kao i ponude uz koje nisu priloženi traženi dokazi (neuredna ponuda), biće odbačene i neće se razmatrati u postupku izbora ponuda i iste će biti vraćene ponuđaču.
 - 13.3. Javno otvaranje, kojem mogu prisustvovati svi ponuđači ili njihovi ovlašćeni predstavnici održaće se dana 20.11.2019. godine u 12 časova (po lokalnom vremenu) u Velikoj sali Opštine Ulcinj.
 - 13.4. Odluka o izboru najpovoljnijih ponuđača biće donijeta u roku od 20 (dvadeset) dana od dana otvaranja ponuda. Odluka će biti objavljena na sajtu Opštine Ulcinj www.ul-gov.me i oglasnoj tabli Opštine Ulcinj.
 - 13.5. Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača biće dostavljena učesnicima na tenderu najkasnije u roku od 5 (pet) dana od dana donošenja Odluke. 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.
 - 13.6. Postupak po prigovoru Komisija će shodno primjeniti odredbe Zakona o upravnom postupku koje se odnose na postupanje drugostepenog organa po žalbi.
 - 13.7. Svi Učesnici na Tenderu treba da dostave Komisiji svoje adrese za prijem pošte na teritoriji Crne Gore i e-mail adrese, u svrhu prijema informacija i korespondencije u vezi Tendera.
 - 13.8. Zahtjev za dodatnim informacijama u vezi sa Tenderom (U daljem tekstu: "Zahtjev"), može se podnijeti Komisiji svakog radnog dana u periodu od 10h do 14h u pisanoj formi preko Građanskog biroa, putem e-mail adrese: agron.ibrahimi@ul-gov.me, almir.molabecirovic@ul-gov.me i sead.osmanovic@ul-gov.me ili putem pošte na poštansku adresu: Opština Ulcinj-Komisiji za raspisivanje Javnog poziva za davanje u dugoročni zakup nepokretnosti, adresa: Bul.Đ.K.Skenderbeg bb. 85360 Ulcinj.
 - 13.9. Komisija će odgovoriti u pisanoj formi na sve pristigle Zahtjeve u roku od tri poslovna dana od prijema svim Učesnicima na tenderu.
 - 13.10. Zahtjevi za dodatnim informacijama koji budu primljeni manje od 5 (pet) radnih dana prije roka za podnošenje Ponuda mogu ostati neodgovoreni.
 - 13.11. Ponude mogu se povući ukoliko je takav pismeni zahtjev od ponudjača prispio na adresu označenu u tački 13.8., ne kasnije od (7) sedam radnih dana od isteka roka za podnošenje ponuda.
 - 13.12. Svaka ponuda koja je povučena prije Roka za podnošenje ponude može se ponovo podnijeti prije isteka Roka za podnošenje ponuda.
 - 13.13. Svako pojašnjenje biće poslato u roku koji ne može biti duži od tri radna dana svim Učesnicima na Tenderu.
 - 13.14. Komisija zadržava pravo da izmjeni pojedine odredbe ovog javnog poziva, uključujući i odredbe kojima su propisani određeni rokovi.
 - 13.15. Ostala pitanja u vezi sa ovim postupkom uređena su Instrukcijama za učešće i sprovođenje javnog poziva za davanje u dugoročni zakup zemljišta, koje su sastavni dio tenderske dokumentacije.
 - 13.16. Za ostala pitanja koja nisu regulisana ovim Javnim pozivom i Instrukcijama primjenjuju se odredbe zakona kojim se reguliše upravni postupak.
 - 13.17. Komisija ima pravo iz opravdanih razloga, da obustavi postupak Javnog poziva, do donošenja odluke o izboru najpovoljnije ponude.
 - 13.18. Komisija će obustaviti postupak po ovom Javnom pozivu na zahtjev Predsjednika Opštine, do donošenja odluke o izboru najpovoljnije ponude.
 - 13.19. Opština Ulcinj zadržava pravo da ne zaključi ili raskine ugovor o zakupu, ako se ugovor ne može realizovati zbog okolnosti koje nisu bile poznate u vrijeme njegovog zaključenja, ili drugih okolnosti koje onemogućavaju ili otežavaju ispunjenje obaveza Opštine po ugovoru.