

02-460/17-50
19.01
Na osnovu člana 29 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/2009 i 40/11), a u vezi sa članom 4. Odluke o prenosu prava raspolaganja na nepokretnosti Osnovnom Sudu u Cetinju i Osnovno državnom tužilaštvu u Cetinju („Sl. list CG – Opštinski propisi br: 48/16“), akta Sudskog savjeta br. 01-2950/16-1 od 28.06.2016.godine, i akta Osnovnog državnog tužilaštva na Cetinju Tu, br. 263/16 od 08.08.2016.godine, Prijestonica Cetinje, Osnovni sud na Cetinju i Osnovno državno tužilaštvo na Cetinju o b j a v l j u j u

JAVNI POZIV BR. 01/17

za valorizaciju građevinskog zemljišta kroz izgradnju stambenog objekta na Cetinju po modelu javno-privatnog partnerstva

1. Predmet javno-privatnog partnerstva

Predmet javno-privatnog partnerstva (u daljem tekstu: JPP) je finansiranje i izgradnja stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 78, blok2, zona B2, Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Aerodrom", koju čine katastarske parcela broj 2064/2, 2063/2, 2057/1 i 2057/2 iz lista nepokretnosti br. 2437, KO Cetinje I, svojina Država Crna Gora, raspolaganje Osnovni sud Cetinje i Osnovno državno tužilaštvo Cetinje u obimu prava od po 1/2, katastarska parcela br. 2056/3 iz lista nepokretnosti br. 456 KO Cetinje I, svojina Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić i katastarska parcela br. 4700/2 iz lista nepokretnosti br. 404 KO Cetinje I, svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje.

Od strane projektantske kuće "Ing-Invest" d.o.o. Danilovgrad urađen je Glavni projekat izgradnje predmetog stambenog objekta (u daljem tekstu: Glavni projekat). Reviziju Glavnog projekta uradila je projektantska kuća „Naos“ d.o.o. Podgorica.

2. Podaci o javnim partnerima

Javni partneri u smislu ovog poziva su:

Prijestonica Cetinje (u daljem tekstu: javni partner 1), sa adresom Bajova br.2, 81250, Cetinje, tel: 041/232-373 i e-mail: direkcija.i@cetinje.me. Kontakt osoba ispred javnog partnera je Božidar Božović;

Osnovni sud na Cetinju (u daljem tekstu javni partner 2), sa adresom Bajova br. 2, 81250, Cetinje, tel: 041/231-933 i e-mail: jelena.perovic@sudstvo.me. Kontakt osoba ispred javnog partnera 2 je Jelena Perović;

Osnovno državno tužilaštvo (u daljem tekstu javni partner 3), sa adresom Bajova br. 2, 81250, Cetinje 3, tel: 041/231-072 i e-mail: odtct@tuzilastvo.me Kontakt osoba ispred javnog partnera je Duško Milanović.

3. Obaveze privatnog partnera:

- Da je saglasan da građevinska dozvola glasi na: javni partner 1, javni partner 2, javni partner 3 i privatni partner.
- Da nakon dobijanja građevinske dozvole, u roku od 30 dana, preduzeću "Ing Invest" d.o.o. Podgorica izmiri obaveze u iznosu od 22.000 eura, na ime izrade projektne dokumentacije;
- Da obezbjedi finansijska sredstva i realizuje sve neophodne aktivnosti na izgradnji stambenog objekta po sistemu "ključ u ruke", a shodno revidovanom Glavnom projektu iz tačke 1, stav 2 ovog poziva;
- Da obezbjedi finansijska sredstva u iznosu od 15.000 eura za finansiranje nadzora nad izvođenjem radova koji će odrediti javni partneri;
- Da snosi sve administrativne troškove prema nadležnim organima i trećim licima od početka izvođenja radova do dobijanja upotrebne dozvole;
- Da je saglasan da se pravo svojine nad stambenim jedinicama, označenih u Glavnom projektu, prenesu na javne partnere, ili treća lica kome javni partneri prenesu prava i obaveze iz ovog javno-privatnog partnerstva, na način kako slijedi:
 - **Javnom partneru 1, po cijeni od 580€/m²:**
 - Stan G2, na prizemlju, ulaz I (ili II), površine 24,58 m²,
 - Stan G2, na prvom spratu, ulaz I (ili II), površine 24,58 m²,
 - Stan G2, na drugom spratu, ulaz I (ili II), površine 24,58 m²,
 - Stan G1, na trećem spratu, ulaz I (ili II), površine 30,69m²,
 - Stan G2, na trećem spratu, ulaz I (ili II), površine 24,58m²,
 - Stan G1, stambena jedinica u potkrovlju, ulaz I (ili II), površine 26,36m²;
 - **Javnom partneru 2** pravo svojine nad najmanje 600m² izgrađenog stambenog prostora, po cijeni od 295€/m²;
 - **Javnom partneru 3** stambene jedinice označene u Glavnom projektu kao T1, veličine 85,80 m2 na drugom spratu, T1, veličine 85,80 m2 na trećem spratu, D2 veličine 57,31 na prvom spratu, D2 veličine 57,31 na drugom spratu, D2 veličine 57,31 na trećem spratu i stambenu jedinicu G2 veličine 24,58 m2 na prvom spratu i to, najmanje 220 m2 bez nadoknade, a ostatak po cijeni od 295 € po m².
- Da omogući javnim partnerima uvid u materijal i opremu koja se ugrađuje prilikom izgradnje stambenog objekta;
- Da izgradi potrebnu infrastrukturu na predmetnoj Urbanističkoj parceli, a shodno revidovanoj tehničkoj dokumentaciji;
- Da realizuje sve neophodne aktivnosti na priključenju objekta na elektroenergetsku mrežu;
- Da u roku od 30 dana od dana završetka radova, o svom trošku organizuje tehnički prijem objekta
- Da u roku od 30 dana od izvršenog tehničkog prijema, pripremi ostalu dokumentaciju potrebnu za izdavanje upotrebne dozvole, te izdejstvuju upotrebnu dozvolu;

- Da sve eventualne povrede ili štetu koju pretrpe treća lica zbog izvođenja radova na izgradnji objekta podmiri o svom trošku ili te obaveze prene na izvođača radova, u skladu sa ugovorom o građenju i važećim zakonskim propisima;
- Da zajedno sa javnim partnerima, nakon izvršenog tehničkog prijema zaključi Ugovor o fizičkoj diobi, koji će zajedno sa Ugovorom o zajedničkoj izgradnji biti osnov za uknjižbu prava svojine na dijelu nepokretnosti koje im pripadnu, te da podmiri sve troškove u vezi etažne razrade i fizičke diobe novoizgrađenog objekta;
- Da osigura od uobičajenih rizika objekat u izgradnji za vrijeme od početka izvođenja radova do dobijanja upotrebne dozvole;

4. Obaveze javnih partnera:

- Da javni partneri 1, 2 i 3 obezbjede zemljište na Urbanističkoj parceli UP 78 koju čine katastarske parcele broj 2064/2, 2063/2, 2057/1 i 2057/2 iz lista nepokretnosti br. 2437, KO Cetinje I, katastarska parcela br. 2056/3 iz lista nepokretnosti br. 456 KO Cetinje I i katastarska parcela br. 4700/2 iz lista nepokretnosti br. 404 KO Cetinje I, za izgradnju objekta;
- Da javni partner 1 obezbjedi komunalno opremanje predmetne parcele do granice urbanističke parcele;
- Da javni partneri realizuju aktivnosti na pribavljanju građevinske dozvole i izmirenje svih obaveza po tom osnovu, a na osnovu revidovanog Glavnog projekta obezbijedenog iz tačke 1, stav 2 ovog javnog poziva, te izvrše primopredaju lokacije za izgradnju stambenog objekta;
- Da saglasno odrede zvaničan nadzor nad izvođenjem radova koji će sa 15.000 eura biti finansiran od strane privatnog partnera. Ukoliko potrebna sredstva za nadzor radova budu preko iznosa opredijeljenog od strane privatnog partnera, javni partneri će sporazumno obezbijediti nedostajuća sredstva;
- Da javni partner 1 obezbjedi i snosi troškove na priključenju objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu;
- Da javni partneri pojedinačno, ili posredstvom zajedno usaglašenog predstavnika, učestvuju u postupku etažne razrade objekta, tehničkog prijema, kao i u postupku dobijanja upotrebne dozvole;
- Da javni partneri omoguće privatnom partneru da nesmetano uknjiži pravo svojine na pripadajućem dijelu stambenog objekta. Prednje nakon izvedenih radova, izvršenog tehničkog prijema objekta, i dobijanja upotrebne dozvole;

Obaveza ugovornih partnera je da imenuju po dva predstavnika za praćenje izvršenja obaveza iz ugovora i da snose troškove njihovog angažovanja.

5. Način, mjesto i rok izvršenja radova

Radovi koji su predmet JPP će se sprovesti u skladu sa revidovanim Glavnim projektom i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 51/08,40/10,34/11,40/11,47/11,35/13,39/13, i 33/14).

Mjesto izvršenja radova je urbanistička parcela UP 78 koju čine katastarske parcele broj 2064/2, 2063/2, 2057/1 i 2057/2 iz lista nepokretnosti br. 2437, KO Cetinje I, katastarska parcela br. 2056/3 iz lista nepokretnosti br. 456 KO Cetinje I, i katastarska parcela br. 4700/2 iz lista nepokretnosti br. 404 KO Cetinje I.

Spratnost objekta, veličina površine osnove objekta kao i drugi parametri prikazani su Glavnim projektom, koji čine sastavni dio ovog Poziva.

Rok završetka radova na stambenom objektu ne može biti duži od 18 mjeseci od dana dobijanja građevinske dozvole i primopredaje lokacije za izgradnju stambenog objekta.

Javni partneri su dužni da na osnovu revidovanog Glavnog projekta pribave građevinsku dozvolu, a privatni partner se obavezuje da u roku od 10 dana od dana pribavljanja građevinske dozvole započne radove.

Troškove izrade Glavnog projekta, tehničkog prijema, upotrebne dozvole, fizičke diobe i druge administrativne troškove snosi privatni partner. Takođe, privatni partner snosi troškove od 15.000 eura na ime nadzora; Ponuda treba da sadrži sve sastavne djelove u skladu sa ovim Javnim pozivom.

Ponuda ne može biti djeljiva.

6. Finansiranje

Cijena stambenog prostora koja pripada Javnom partneru 1 je 580 € po m².

Cijena stambenog prostora koja pripada Javnom partneru 2 je 295 € po m².

Stambeni prostor od najmanje 220 m² koji pripada Javnom partneru 3 prenosi se u svojini bez nadoknade, dok će cijena preostalog stambenog prostora iznositi 295 € po m².

Način plaćanja od strane javnih partnera biće u mjesečnim iznosima u roku od 10 dana od dana potpisivanja i ovjere mjesečne situacije, i to u procentu u kome javni partner učestvuje u ukupnoj neto površini stambenog objekta.

Javni partneri imaju pravo prenosa prava i obaveza iz predmetnog javno-privatnog

partnerstva na treća lica pod istim uslovima koja važe za njih, u skladu sa zakonom.

7. Pravo učešća na Javnom pozivu

Pravo učešća na Javnom pozivu imaju domaća i strana pravna lica u skladu sa zakonom.

Ponuđač je dužan da dostavi dokaze:

1. O registraciji privrednog društva;
2. Da ponuđač nije pod stečajem ili u postupku likvidacije;
3. O likvidnosti računa;
4. Da je ponuđač tokom posljednje 3 godine poslovanja imao promet od najmanje 700.000 eura godišnje.

Navedeni dokazi ne smiju biti stariji od mjesec dana od dana objavljivanja Javnog poziva.

Ako se kao najbolji ponuđač izabere strano pravno lice, subjekat je dužan da u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru, osnuje pravno lice sa sjedištem u Crnoj Gori, s kojim će javni partneri potpisati Ugovor.

Ponuđač u ovom postupku može podnijeti samo jednu ponudu.

Ponuđač može angažovati izvođače i podizvođače za faze izgradnje objekta. Ponuđač je dužan da obezbijedi da u svim fazama realizacije projekta radove izvode preduzeća sa potrebnim licencama za realizaciju faze za koju su angažovani.

Ponuđač snosi sve troškove u vezi sa pripremom i podnošenjem ponude, bez obzira na ishod postupka za dodjelu Ugovora o JPP.

6. Oblik, sadržaj i jezik ponude

Ponuda i korespondencija između privatnog i javnih partnera obavlja se na crnogorskom jeziku. Priloženi dokumenti, koji su dio ponude mogu biti i na drugom jeziku, pod uslovom da su prevedeni na crnogorski jezik.

U slučaju spora, dokumentacija napisana na crnogorskom jeziku smatra se pravno valjanom.

7. Rok valjanosti ponuda

Period važenja ponude je najmanje 60 dana od krajnjeg roka za podnošenje ponuda.

8. Garancija

Ponuđač je dužan da uz ponudu priloži garanciju banke u visini od 15.000 eura, kao garanciju ostajanja u obavezi prema svojoj ponudi 120 dana računajući od dana kada je zakazano otvaranje ponuda.

Ponuđač je obavezan da u roku od 15 dana od dana potpisivanja Ugovora o javno-privatnom partnerstvu podnese javnim partnerima neopozivu i bezuslovno plativu garanciju banke na prvi poziv, na iznos od 35.000 eura, kojom bezuslovno i neopozivo garantuje potpuno i savjesno izvršenje ugovorenih obaveza u ugovorenom roku (garancija za dobro izvršenje ugovora).

Garancija za dobro izvršenje ugovora traje do izdavanja upotrebne dozvole za objekat.

9. Kriterijimi za dodjelu ugovora

Kriterijum za izbor najpovoljnije ponude za dodjelu ugovora o javno-privatnom partnerstvu je ekonomski najpovoljnija ponuda, sa podkriterijumima:

1. Ponuđena površina stambenog prostora javnom partneru 2 po cijeni od 295 eura po m²
70 bodova
2. Ponuđena površina stambenog prostora bez nadoknade javnom partneru 3
20 bodova
2. Rok završetka radova
10 bodova

Podkriterijumi 1. i 2. ponuđena površina stambenog prostora boduje se na osnovu formule:

Broj bodova = ponuđena površina stambenog prostora za javnog partnera 2 x 70 / najveća ponuđena površina stambenog prostora

Broj bodova = ponuđena površina stambenog prostora bez nadoknade za javnog partnera 3 x 30 / najveća ponuđena površina stambenog prostora

Rok za izvršenje radova ne može biti kraći od 10 mjeseci, a duži od 18 mjeseci.

Podkriterijum rok izvršetka radova boduje se na osnovu sledećeg:

Broj bodova = ponuđeni rok izvršenja radova x 10 / naniži ponuđeni rok izvršenja radova

10. Vrijeme i mjesto preuzimanja dokumentacije

Dokumentacija za JPP, po ovom Pozivu, podiže se počev od 17.01.2017. godine, svakog radnog dana od 12 do 14h.

Dokumentacija se izdaje u kancelariji br. 100 u zgradi Prijestonice Cetinje, Bajova 2, uz pružanje dokaza o izvršenoj uplati na ime otkupa dokumentacije, na žiro račun Prijestonice Cetinje, broj 530-450-21, kod NLB Montenegrobanke u iznosu od 30 eura.

11. Rok, adresa i način podnošenja ponuda

Rok za podnošenje ponuda je 10.02.2017. godine, do 12h, neposredno na arhivi Prijestonice Cetinje, Bjova 2, 81250 Cetinje.

Ponude se dostavljaju u zapečaćenim kovertama, sa naznakom: „Ponuda po Javnom pozivu za javno-privatno partnerstvo za izgradnju stambenog objekta na Cetinju. Ne otvarati prije zvanične sjednice Komisije za pregledanje, vrednovanje i upoređivanje ponuda“.

Ponuđač dostavlja ponudu u originalu i dvije kopije.

12. Javno otvaranje i vrednovanje ponuda

Javno otvaranje ponuda obaviće se 10.02.2017. godine u 12,30 h, u Sali za sastanke na II spratu zgrade Prijestonice Cetinje, Bajova br.2.

Samo ovlašćeni predstavnici ponuđača mogu učestvovati u postupku javnog otvaranja ponuda i dati svoje primjedbe, koje će ući u Zapisnik o otvaranju ponuda.

Ovlašćeni predstavnici ponuđača, na javnom otvaranju ponuda, moraju imati ovlašćenja potpisana od strane odgovornog lica.

Na javnom otvaranju Komisija vodi Zapisnik.

U periodu od otvaranja do izbora ponude, Komisija može, u pisanom obliku, zahtijevati od bilo kog ponuđača da razjasni svoju ponudu. Promjene u sadržaju ponude u ovoj fazi postupka nijesu dopuštene.

13. Zaključivanje ugovora

U roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o izboru najbolje ponude, javni partneri će potpisati Ugovor o JPP sa privatnim partnerom u šest istovjetnih primjeraka, koji čini sastavni dio dokumentacije za JPP.

Javni partner zadržava pravo da, ako prvorangirani ponuđač ne potpiše ugovor JPP u predviđenom roku, potpiše ugovor sa drugorangiranim kandidatom.

Javni partneri zadržavaju pravo da bez obrazloženja ne izaberu niti jednog od ponuđača ukoliko se nisu stekli uslovi za zaključenje ugovora.

Javni partneri zadržavaju pravo da tokom vrednovanja ponuda traži od ponuđača dodatna pojašnjenja i dodatnu dokumentaciju.



GRADONAČELNIK
Aleksandar Bogdanović

Mirna Radović