Na osnovu člana 29 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/2009), a u vezi sa članom 3. Odluke o valorizaciji građevinskog zemljišta kroz izgradnju stambeno poslovnog objekta u formi javno privatnog partnerstva (“Sl. list CG – Opštinski propisi br: 15/13”), Prijestonica Cetinje o b j a v lj u j e

**J A V N I P O Z I V BR. 01/14**

**za valorizaciju građevinskog zemljišta kroz izgradnju stambeno poslovnog objekta na Cetinju po modelu javno-privatnog partnerstva**

1. **Predmet javno-privatnog partnerstva**

Predmet javno-privatnog partnerstva (u daljem tekstu: JPP) je projektovanje, finansiranje i izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa, na urbanističkoj parceli 138a, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 4696/1, 1808, 1809, 1810/1, 1812, 1813, 1822, 1823, 1824/9, 1839, KO Cetinje I.

Na navedenoj lokaciji je, prema Detaljnom urbanističkom planu “Aerodrom”, predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima (u daljem tekstu: UTU uslovima) izdatih od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i žaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje dana 21.03.2013. godine br: 05-031/13-400, koji čine sastavni dio ovog poziva.

1. **Podaci o javnom partneru**

Javni partner je Prijestonica Cetinje (u daljem tekstu: javni partner), sa adresom Bajova br.2, 81250, Cetinje, tel: 041/232-373 i e-mail: milica.jablan@cetinje.me. Kontakt osoba ispred javnog partnera je Milica Jablan.

1. **Obaveze privatnog partnera:**
* Izrada projektne dokumentacije shodno UTU uslovima Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i žaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, izdatih 21.03.2013. godine br: 05-031/13-400;
* Revizija projektne dokumentacije;
* Obezbjeđivanje finansijskih sredstava i izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa na urbanističkoj parceli br 138a, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 4696/1, 1808, 1809, 1810/1, 1812, 1813, 1822, 1823, 1824/9, 1839, KO Cetinje I;
* Prenos prava svojine u vlasništvo javnog partnera ili trećeg lica kome javni partner prenese prava i obaveze iz ovog javno-privatnog partnerstva, nad najmanje 1.600m2 neto izgrađenog stambenog prostora na UP 138a koju čine djelovi katastarskih parcela broj 4696/1, 1808, 1809, 1810/1, 1812, 1813, 1822, 1823, 1824/9, 1839, KO Cetinje I, odnosno najmanje 30 stambenih jedinica, po cijeni od 295 € po m2. Stambeni prostor namijenjen javnom partneru ne može biti u poslednjoj etaži stambeno-poslovnog objekta;
* Prenos prava svojine u vlasništvo javnog partnera ili trećeg lica kome javni partner prenese prava i obaveze iz ovog javno-privatnog partnerstva, nad najmanje 120m2 izgrađenog prostora za ostavu na UP 138a koju čine djelovi katastarskih parcela broj 4696/1, 1808, 1809, 1810/1, 1812, 1813, 1822, 1823, 1824/9, 1839, KO Cetinje I, po cijeni od 200 € po m2;
* Izgradnja potrebne infrastrukture na predmetnoj Urbanističkoj parceli, a shodno revidovanoj tehničkoj dokumentaciji;
1. **Obaveze javnog partnera:**
* Obezbjeđivanje zemljišta i komunalnog opremanja Urbanističke parcele 138a koju čine djelovi katastarskih parcela broj 4696/1, 1808, 1809, 1810/1, 1812, 1813, 1822, 1823, 1824/9, 1839, KO Cetinje I;
* Pribavljanje građevinske dozvole na osnovu revidovanog Glavnog projekta obezbijeđenog od strane privatnog partnera, te primopredaje lokacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta;
* Obezbjeđivanje nadzora nad izvođenjem radova;
* Pribavljanje upotrebne dozvole nakon izgradnje kompleksa, pod uslovom da je privatni partner izgradio kompleks u skladu sa tehničkom dokumentacijom.

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“, br. 51/08, 34/11 i 47/11).

Mjesto izvršenja radova je urbanistička parcela 138a koju čine djelovi katastarskih parcela broj 4696/1, 1808, 1809, 1810/1, 1812, 1813, 1822, 1823, 1824/9, 1839, KO Cetinje I.

Dozvoljena spratnost objekta, veličina osnove objekta kao i drugi parametri definisani su UTU uslovima koji čine sastavni dio ovog Poziva.

Rok završetka radova na stambenom kompleksu ne može biti duži od 20 mjeseci od dana dobijanja građevinske dozvole i primopredaje lokacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta.

Javni partner je dužan da na osnovu dostavljenog revidovanog Glavnog projekta pribavi građevinsku dozvolu, a privatni partner se obavezuje da u roku od 10 dana od dana pribavljanja građevinske dozvole započne radove.

Troškove izrade Glavnog projekta i revizije Glavnog projekta, snosi privatni partner, a troškove stručnog nadzora tokom izgradnje predmetnog objekta, pribavljanja potrebnih saglasnosti na tehničku dokumentaciju i tehničkog pregleda objekta javni partner.

Sastavni dio ponude privatnog partnera mora biti idejno-programsko rješenje objekta u skladu sa UTU uslovima koji se odnose na predmetnu urbanističku parcelu, a koji čine sastavni dio ovog javnog poziva.

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 je 295 € po m2.

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

Javni partner ima pravo prenosa prava i obaveza iz predmetnog javno-privatnog partnerstva na treća lica pod istim uslovima koja važe za javnog partnera, u skladu sa zakonom.

**5. 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 2012. godine imao promet od najmanje 700.000 eura.

Navedeni dokazi ne smiju biti stariji od dva mjeseca 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 partner potpisati Ugovor.

Ponuđač u ovom postupku može podnijeti samo jednu ponudu.

Ponuđač može angažovati izvođače i podizvođače za faze projektovanja i izgradnje objekta. Ponuđač je dužan da obezbjedi da u svim fazama realizacije projekta (projektovanje i izgradnja) 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.

1. **Oblik, sadržaj i jezik ponude**

Ponuda i korespondencija između privatnog i javnog 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 20.000 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 dna od dana potpisivanja Ugovora o javno-privatnom partnerstvu podnese javnom partneru neopozivu i bezuslovno plativu garanciju banke na prvi poziv, na iznos od 50.000 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 po cijeni od 295 eura po m2 90 bodova

2. Rok završetka radova 10 bodova

Podkriterijum ponuđena površina stambenog prostora boduje se na osnovu formule:

Broj bodova = ponuđena površina stambenog prostora x 90 / najveća ponuđena površina stambenog prostora

Rok za izvršenje radova ne može biti kraći od 15 mjeseci, a duži od 20 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 03.02.2013. godine, svakog radnog dana od 12 do 14h.

Dokumentacija se izdaje u kancelariji br. 100 u zgradi Priejstonice Cetinje, Bajova 2, uz pružanje dokaza o izvršenoj uplati na ime otkupa dokumentacije, na žiro račun Prijestonice Cetinje, broj 530-450-21, kod NLB Montenegorobanke u iznosu od 50 eura.

**11. Rok, adresa i način podnošenja ponuda**

Rok za podnošenje ponuda je 25.02.2014. godine, do 12h, neposredno na arhivi Prijerstonice Cetinje, Bjova 2, 81250 Cetinje.

Ponude se dostavljaju u zapečaćenim kovertama, sa naznakom: „Ponuda po Javnom pozivu za javno-privatno partnerstvo za izgradnju stambeno-poslovnog 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 25.02.2014. 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 sedam dana od dana donošenja Odluke o izboru najbolje ponude, javni partner 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.