

Na osnovu člana 19 stav 1 tačka 36 Statuta "Crnogorskog fonda za solidranu stambenu izgradnju" doo Podgorica i Odluke Skupštine „Crnogorskog fonda za solidranu stambenu izgradnju“ doo Podgorica broj 01- 592/3 od 02.12.2025.godine, raspisuje se

Oglas
za prikupljanje ponuda za izbor partnera za ustupanju prva građenja
stambenih objekata "A" i "B" u Petrovcu
broj 03/25

1. Predmet Oglasa:

Predmet ovog Oglasa je ustupanje prava građenja dva stambena objekta "A" i "B" sa uređenjem terena u Petrovcu. Za objekat "B" završeni su grubi građevinski radovi, dok na objektu "A" radovi nijesu započeti. Izgradnja se vrši na urbanističkim parcelama br. 62, 63 i 64, upisanim u LN 891 i 1087 KO Petrovac. Finansiranje i izgradnja objekata se realizuju po sistemu „ključ u ruke“ u skladu sa građevinskom dozvolom br. 06-062-U-698/166/2 od 25.08.2016.godine, revidovanim glavnim projektom, prijavom gradnje i mišljenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 01-333/25-11010/2 od 30.09.2025.godine .

2.Opis projekta:

- **Objekat B** – već izveden do faze grubih građevinskih radova; potrebno završiti sve preostale radove i urediti teren oko istog –predviđeno 35 stanova i 49 garažnih mjesta.- koje pripadaju Fondu kao naručiocu.

Rok izgradnje objekta "B" sa uređenjem terena je **8 (osam) kalendarskih mjeseci od zaključenja ugovora .**

- **Objekat "A"**– nije započeta gradnja; potrebno završiti sve radove na objektu "A " i urediti teren oko istog. Predviđeno 22 stana i 30 garažnih mjesta . Objekat "A" od 22 stana i 30 garaža –nakon izgradnje pripada Partneru kao izabranom ponudjaču po osnovu finansiranja izgradnje oba objekta (A i B)sa uređenjem terena.

Rok izgradnje objekta "A" sa uređenjem terena je : **14 (četrnaest) kalendarskih mjeseci od zaključenja ugovora .**

U rok izvođenja radova se ne računa vrijeme u toku kojeg nije dozvoljena gradnja u toku ljetnje sezone ,a na osnovu Odluke nadležnog organa Opštine Budva .

Potrebno kompletno finansiranje i izgradnja preostalih radova na objektu "B" sa uređenjem terena i objekta "A" sa uređenjem terena .

2.1. Napomena: U predmjeru koji je sastavni dio oglasne dokumentacije su evidentirani preostali radovi na objektu „B“ , radovi na objektu „A“ i radovi na uređenju terena.

2.2. Nabavka se realizuje kao cjelina.

3. Forma ponude

Ponuda mora da sadrži sledeće:

- Tačan naziv i adresu ponuđača
- Dokaze o finansijskoj stabilnosti
- Reference
- Uslovi i nacin plaćanja –učešće Partnera u izgradjenim nepokretnostima, po osnovu finansiranja i izgradnje
- Po završenoj izgradnji, Partneru - izabranom ponudjaču pripada 22 stana i 30 garaža iz objekta “A “
- Rok završetka posla:
Objekat “B” sa uređenjem terena oko istog – 8 (osam) kalendarskih meseci od zaključenja ugovora .
Objekat “A” sa uređenjem terena oko istog -14 (četnaest) kalendarskih meseci od zaključenja ugovora.
- Dinamički plan izvođenja radova na objektima (glavne faze, planirani zavrsetak).
- Garantni rok – 10 godina za stabilnost i konstrukciju i 2 godine za sve ostale radove
- Ponudjač je dužan dostaviti garanciju banke u visini od 1.000.000,00 eura, bezuslovnu i plativu na prvi poziv Fonda - kao garanciju za dobro obavljanje posla i obavljanje posla u rokovima definisanim oglasom i ugovorom- Garancija mora važiti najmanje 6 meseci nakon isteka roka ukupnog završetka radova.
- Svi ponudjači su dužni uz ponudu priložiti predmjer i predracun radova sa svim jedinicnim cijenama i ukupnom cijenom pri cemu se posao ugovora po sistemu «ključ u ruke» (sto znači da se objekti sa uređenjem terena privedu namjeni i dovedu u stanje potpune funkcionalnosti, bez prava na viškove i manjkove za izvedene radove). U predmjeru i predračunu sve cijene treba iskazati u eurima bez PDV-a.

4. Uslovi za učešće (obavezni uslovi):

Ponuđač mora dostaviti:

- Dokaz o registraciji. “Ponudjac mora biti registovan u CG za obavljanje djelatnosti predmeta nabavke shodno pozitivnim zakonskim propisima, najmanje 3 (tri) godine u Crnoj Gori.
- Potvrda Centralne banke Crne Gore da Ponudjac - privredno drustvo nije u blokadi, dobrovoljnoj likvidaciji , kao i da nema neizmirenih poreskih obaveza sa stanjem na dan 30.06.2025.godine.
- Bilansi stanja i bilansi uspjeha za poslednje 3 godina iz kojih se može vidjeti finansijska stabilnost ponudjaca tj.dokaz da ponudjač ima prosječni godišnji prihod od najmanje 3.000.000,00 eura za poslednjih 3 godina - kao uslov učešća
- Bankarski izvod, potvrdu ili izjavu banke čiji je komitent da plaćanja prema ponuđaču nisu obustavljena,
- Licence za pravna i fizicka lica za izvođenje građevinskih radova – visokogradnja (za objekte bruto površine preko 1.000 m²), Licence za izvođenje instalacionih radova: elektroinstalacije (jaka i slaba struja), vodovod i kanalizacija, grijanje/ventilacija/klimatizacija(HVAC),termotehničke instalacije.Licenca za izvođenje radova na posebnoj infrastrukturi (ako je predviđena u sklopu projekta, npr. trafostanica, priključci), Dokaz o angažovanju odgovornih inženjera sa licencama Inženjerske komore Crne Gore (građevinski, elektro, mašinski, vodoinstalaterski). Polisa osiguranja od profesionalne odgovornosti (obavezna prema Zakonu) i dokaz o upisu u Registar licenci Ministarstva prostornog planiranja,

urbanizma i državne imovine, a u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata (Sl. list CG 19/2025) i Pravilnikom o licencama (Sl. list CG 42/2025).

- Listu izgrađenih objekata stambenog ili stambeno-poslovnog karaktera-najmanje 3 objekta bruto građevinske površine iste ili veće od 3.000,00 m² izgrađenih u poslednjih 3 godina u Crnoj Gori. Dokazivanje se vrši dostavljanjem konačnog izvještaja stručnog nadzora o završenim radovima na objektima ili dostavljanjem upotrebnih dozvola.
- Planirani rok izvođenja radova kao uslov - za objekat "B" sa uređenjem terena oko objekta - 8 (osam) kalendarskih mjeseci od zaključenja ugovora, a za objekat „A” sa uređenjem terena oko objekta- 14 (četrnaest) kalendarskih mjeseci od zaključenja ugovora.

Napomena :

- **Za slučaj da se kao ponudjač na oglas javi konzorcijum, dovoljno je da jedan član konzorcijuma ispunjava uslove iz oglasa.**
- **Svi dokazi moraju biti dostavljeni kao originali ili ovjerene kopije i ne mogu biti stariji od 3 mjeseca od dana objavljivanja Oglasa.**

5. Kriterijumi za izbor najpovoljnijeg ponudjaca - bodovanje ponuda:

1.Reference ponuđača u izgradnji stambenih ili stambeno-poslovnih objekata – do 50 bodova (najmanje 3 objekta bruto građevinske površine iste ili veće od 3.000 m² izgrađena u posljednje 3 godine u Crnoj Gori)

2. Visina prosječnog godišnjeg prihoda ponuđača od najmanje 3.000.000,00 eura u posljednje tri poslovne godine (finansijska stabilnost) – do 50 bodova

6. Pitanja u vezi sa ponudom

Ponuđač može, u pisanom obliku, tražiti dodatne informacije ili pojašnjenja u vezi sa pripremanjem ponude, najkasnije 7 (sedam) dana prije isteka roka za dostavljenje ponuda.

Bilo koja informacija data jednom od potencijalnih ponuđača, biće dostavljena svima u cilju jednakih uslova i informacija za sve ponuđače. Eventualno kašnjenje u dostavljanju odgovora na pitanja ni u kom slučaju neće uticati na rokove dostavljanja ponuda niti se može navoditi kao opravdani razlog kašnjenja.

7.Dodjeljivanje Ugovora

Odluka o dodjeli Ugovora / poništavanju Oglasa biće donijeta najkasnije u roku od 30 dana od dana otvaranja ponuda.

Naručilac zadržava pravo pozivanja na naknadni razgovor, ukoliko u toku ocjenjivanja ponuda smatra to neophodnim.

Naručilac zadržava pravo da prihvati ili odbije bilo koju ponudu, ili da prekine proces nabavke i odbije sve ponude, u bilo kom trenutku prije dodjele ugovora, bez ikakvih obaveza prema ponuđačima.

8. Rok za dostavljanje ponuda

Rok za dostavljanje ponuda je 20 dana .

Ponudjači dostavljaju ponude u zapečaćenoj koverti svakog radnog dana **do 23.12.2025.godine do 12 časova** neposrednom predajom na arhivi »Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju« doo.- Zmaj Jovina broj 38 Podgorica .

Ponudjač će pripremiti jedan original ponude u zatvorenoj koverti, sa naznakom »ORIGINAL«, brojem Oglasa, imenom i adresom naručioca, datumom podnošenja ponude i naznakom "NE OTVARAJ PRIJE ZVANIČNE SJEDNICE JAVNOG OTVARANJA PONUDA".

Original ponude biće otkucan ili napisan neizbrisivim mastilom. Sve stranice ponude moraju biti povezane i jasno označene .

Ponude dostavljene poslije navedenog roka, kao i one koje nijesu zatvorene ili su nepotpune, neće se razmatrati.

Oglasnu dokumentaciju uz zahtjev i potvrdu o uplati iznosa od **100.00 eura** na žiro račun CFSSI DOO broj 510-18496-36 koji se vodi kod Crnogorske komercijalne banke, možete preuzeti, u prostorijama naručioca, **svakog radnog dana dok teče rok za podnošenje ponuda, u vremenu od 9 do 12 časova na adresi Zmaj Jovina broj 38 Podgorica .**

9.Javno otvaranje ponuda

Javno otvaranje, na koje su pozvani svi zainteresovani ponudjači (odnosno njihovi ovlašćeni predstavnici) **će biti održano dana 23.12.2025.godine u 12.30h u prostorijama CFSSI.(Zmaj Jovina broj 38 Podgorca)**

10.Dodatne informacije

- Sredstva za finansiranje izgradnje objekata u potpunosti mora obezbijediti Partner prema navedenim uslovima iz oglasne dokumentacije.
- **Garancija i aktiviranje:**
- Bankarska garancija na 1.000.000,00 eura, bezuslovna i plativa na prvi poziv Fonda, sa rokom važenja od najmanje 6 mjeseci nakon isteka ukupnog roka završetka radova je obavezna . Bankarska garancija od 1.000.000,00 € se aktivira u slučaju nepoštovanja rokova izgradnje objekata, odnosno kašnjenja sa završetkom radova kao i u slučaju neizvršavanja ugovorenih obaveza.
- Garancija za otklanjanje nedostataka, koja je predviđena ugovorom, na 5% ugovorene cijene se dostavlja nakon izgradnje objekata - 24 sata prije primopredaje objekta
- Ukoliko se na oglas prijavi konzorcijum – Ugovor o zajedničkom nastupu članova konzorcijuma mora biti potpisan i ovjeren od svih članova konzorcijuma i zaključen u formi notarskog zapisa. Za slučaj da se kao ponudjač na oglas javi konzorcijum, dovoljno je da jedan član konzorcijuma ispunjava uslove iz oglasa.
- "Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju" doo Podgorica daje saglasnost partneru na uspostavljanje založnog prava-hipoteke na zemljištu i izgrađenim objektima, u cilju obezbjeđenja finansiranja izgradnje objekata iz predmeta Oglasa pod uslovima definisanim ugovorom koji je sastavni dio oglasne dokumentacije. Sastavni dio oglasne

dokumentacije je dokaz o saglasnosti ranijeg hipotekarnog povjerioca za brisanje založenog prava sa nepokretnosti na kojima se gradi objekat i potvrda o predatom zahtjevu za brisanje založenog prava Upravi za nekretnine CG - Područna jedinica Budva.

- Sa najpovoljnijim ponuđačem će biti zaključen Ugovor o ustupanju prava gradnje po sistemu "ključ u ruke".
 - Ponudjac je u obavezi da objekte prikljuci na gradsku infrastrukturu po uslovima datim od strane javnih preduzeca.
11. Ukoliko se prvorangirani ponudjac povuce, naručilac zadržava pravo da pregovara sa drugoranagiranim ponudjačem.
12. Naručilac zadržava pravo da ne izabere nijednog od ponudjača.