



VLADA CRNE GORE
SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE
Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta

objavljuje

JAVNI POZIV

Za učešće na međunarodnom javnom tenderu za izdavanje u dugoročni zakup zemljišta i akvatorijuma na lokaciji između Njivica i ušća Sutorine, opština Herceg Novi

1. Vlada Crne Gore, javnom objavom, poziva na podnošenje ponuda iskusne domaće i međunarodne investitore, s finansijskom sposobnošću, kao i iskustvom u projektovanju, gradnji i poslovanju turističkim kompleksima, zainteresovane za dugoročni zakup, na period od najmanje 31 do najviše 90 godina, zemljišta i akvatorijuma na lokaciji između Njivica i ušća Sutorine, Opština Herceg Novi, uključujući izgradnju i upravljanje turističkim kompleksom.
2. Osnovni podaci o zemljištu koji se izdaje u dugoročan zakup

Lokacija koji je predmet Tendera obuhvata **zemljište** koje se prostire se na površini od 30.597 m² i prostor **akvatorijuma** u površini od 17.313 m². Lokacija se nalazi južno od ušća rijeke Sutorine, a sjeverno od naselja Njivice. Kolskim putem udaljena je oko 5 km od središta Igala i oko 9 km od centra Herceg Novog. Lokacija je detaljno razrađena u okviru Prostornog plana posebne namjene za Morsko dobro i obuhvata prostor koji je ograničen: sa sjeverne strane plažom na lokaciji "Pećine" i sa zapadne strane putem za Njivice- Kobila – Prevlaka; sa južne strane naseljem Njivice i sa istočne strane obalom mora.

Po obliku kompleks je skoro pravilna pravougaona površina dužine oko 580 m, a širine od 60 do 80 m. Generalno posmatrano, pruža se u pravcu sjever–jug, a preciznije posmatrano u pravcu sjever-sjeverozapad-jug-jugoistok. Morfološki, predmetni kompleks čini padina prekrivena makijom koja se spušta prema moru a završava prirodno formiranom plažom.

Zemljište koje je predmet Tendera upisano je u LN broj 1003, K.O. Sutorina, Opština Herceg Novi, kao svojina Države Crne Gore, i obuhvata sljedeće katastarske parcele:

- katastarsku parcelu 5828/9 površine 5.008 m²,
- katastarsku parcelu 5828/10 površine 13.510 m²,
- katastarsku parcelu 5828/11 površine 1.759 m²,
- katastarsku parcelu 5828/12 površine 2.561 m²,
- katastarsku parcelu 5828/13 površine 95m²,
- katastarsku parcelu 5828/14 površine 283 m²,
- katastarsku parcelu 5828/16 površine 219 m²,
- katastarsku parcelu 5828/17 površine 578 m²,
- katastarsku parcelu 5828/18 površine 778 m²,
- katastarsku parcelu 5828/19 površine 363 m²,
- katastarsku parcelu 5829/2 površine 834 m²,
- katastarsku parcelu 5829/3 površine 546 m²,
- katastarsku parcelu 5829/4 površine 309 m²,
- katastarsku parcelu 5829/5 površine 50 m²,
- katastarsku parcelu 5829/6 površine 728 m²,
- katastarsku parcelu 5829/7 površine 25 m²,
- katastarsku parcelu 5829/8 površine 73 m²,
- katastarsku parcelu 5829/9 površine 114 m²,
- katastarsku parcelu 5829/10 površine 562 m²,
- katastarsku parcelu 5829/11 površine 114 m²,
- katastarsku parcelu 5829/12 površine 344 m²,
- katastarsku parcelu 5829/13 površine 1.537 m²,
- katastarsku parcelu 5829/14 površine 38 m²,
- katastarsku parcelu 5985/2 površine 70 m² i
- katastarsku parcelu 5827/2 površine 99 m².

Detaljne informacije o kompleksu date su u Tenderskoj dokumentaciji koja će biti dostupna Učesnicima na Tenderu nakon potpisivanja Izjave o povjerljivosti i otkupa Tenderske dokumentacije.

3. Učešće na Tenderu biće omogućeno zainteresovanim licima (uključujući i konzorcijume) koja su otkupila Tendersku dokumentaciju i potpisala Izjavu o povjerljivosti u skladu sa ovim Javnim pozivom ("Učesnik na Tenderu").
4. Učesnik na Tenderu, kvalifikovaće se kao Ponuđač ako ispunjava Kvalifikacione uslove predviđene kao grupa A ili grupa B:

A.

- Ponuđač mora biti međunarodni hotelski operater i brend koji je poznat i međunarodno priznat kao uspješan operater najmanje dva hotelska kompleksa, nivoa najmanje četiri zvjezdice.

- Ponuđač mora imati najmanje pet godina neprekidnog iskustva u planiranju, razvoju i upravljanju hotelima koji su po međunarodnom standardu nivoa najmanje četiri zvjezdice.
- Ponuđač mora da dokaže da posjeduje finansijsku sposobnost i sredstva neophodna za realizaciju predviđenog projekta na potpun i blagovremen način pod uslovima navedenim u Tenderskoj dokumentaciji i Ponudi.
- Ponuđač mora dokazati da je u poslednje dvije godine ostvario pozitivan finansijski rezultat i da je u poslednjoj godini ostvario ukupan promet od najmanje 10.000.000 € (desetmiliona eura).

Kvalifikacioni uslovi A. moraju biti ispunjeni kumulativno. Ispunjenost Kvalifikacionih uslova ocjenjivaće se nakon prijema i otvaranja paketa sa ponudama.

B.

- Ponuđač mora imati vrijednost kapitala pod upravljanjem od najmanje 50.000.000 € (pedesetmiliona eura).
- Ponuđač mora dokazati da je u poslednje dvije poslovne godine ostvario pozitivan finansijski rezultat.
- Ponuđač mora dokazati da je u toku poslednje poslovne godine ostvario ukupan promet od najmanje 30.000.000 € (tridesetmiliona eura).
- Ponuđač mora imati Pismo o namjerama ili sklopljen Ugovor o upravljanju sa renomiranom kompanijom koja upravlja sa najmanje dvahotelska kompleksa međunarodnih standarda od najmanje 4 zvjezdice.

Kvalifikacioni uslovi B moraju biti ispunjeni kumulativno. Ispunjenost Kvalifikacionih uslova ocjenjivaće se nakon prijema i otvaranja paketa sa ponudama.

5. Učesnik na Tenderu koji otkupi Tendersku dokumentaciju može formirati konzorcijum sa drugim licima i takav Konzorcijum može podnijeti Ponudu pod uslovom da bar jedan član Konzorcijuma ispunjava uslove definisane ovim Javnim pozivom i Instrukcijama za ponuđače, kao i da članovi Konzorcijuma odgovaraju neograničeno solidarno za obaveze svakog od njih u odnosu na predmet Ponude. Odgovornosti i obaveze svakog člana Konzorcijuma moraju biti eksplicitno definisane i navedene u Ponudi.

6. Od Ponuđača se, između ostalog, očekuje:

- Da ponudi Rok zakupa koji ne može biti kraći od 31 niti duži od 90 godina. Predloženi rok zakupa predstavljaće jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.
- Da ponudi iznos Fiksne zakupnine po metru kvadratnom, čiji garantovani iznos ni u kom slučaju ne smije da iznosi manje od 1 € (jedaneuro) po kvadratnom metru zemljišta i 0,60 € (šezdeseteuro-centi) po kvadratnom metru akvatorijuma. Iznos ponuđene Fiksne zakupnine predstavljaće jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.

- Da ponudi iznos Varijabilne zakupnine, izraženu u procentu od ukupno ostvarenog godišnjeg prihoda Zakupca. Iznos ponuđene Varijabilne zakupnine predstavljaće jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.
 - Da dostavi Investicioni program i Biznis plan u kojima se precizno navode struktura i dinamika investicija po godinama i planirani izvor potrebnog investicionog kapitala. Investicioni program mora biti obezbijeđen prihvatljivom garancijom banke. Predloženi Investicioni program i Biznis plan predstavljaće jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.
7. Zahtjev za otkup Tenderske dokumentacije sa jasnom naznakom "Zahtjev za otkup Tenderske dokumentacije – zemljište između Njivica i ušća Sutorine", zainteresovani Učesnici na Tenderu mogu poslati Tenderskoj komisiji za valorizaciju turističkih lokaliteta ("Tenderska komisija") preporučenom poštom, e-mailom ili putem faxesa.

Krajnji datum i vrijeme za otkup Tenderske dokumentacije je 28. februar 2014. godine u 16.00 časova.

8. Zainteresovanim Učesnicima na Tenderu se dostavljaju poštom, e-mailom ili putem faxesa instrukcije za plaćanje naknade za Tendersku dokumentaciju u visini od 10.000 € (desethiljadaeura) na račun Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte (naveden u tački 11 ovog poziva) kao i Izjava o povjerljivosti podataka. Učesnici na Tenderu po prijemu instrukcija za plaćanje i Izjave o čuvanju povjerljivosti podataka, dostavljaju Tenderskoj komisiji potpisanu Izjavu i dokaz o uplati naknade za Tendersku dokumentaciju.

Neposredno nakon prijema potpisane Izjave o čuvanju povjerljivosti podataka i dokaza o uplati naknade za Tendersku dokumentaciju Tenderska komisija će dostaviti Tendersku dokumentaciju Učesnicima na Tenderu lično, putem pošte, e-mailom ili stavljanjem na raspolaganje putem Interneta (www.tourismprojects.me). U slučaju da Tendersku dokumentaciju Učesnik na Tenderu preuzima poštom ili e-mailom dužan je dostaviti pisanu potvrdu o prijemu na adresu iz tačke 12 ovog poziva.

9. Učesnicima na Tenderu će biti omogućen obilazak lokaliteta između Njivica i ušća Sutorine u skladu sa procedurom definisanom u Tenderskoj dokumentaciji.

10. Ponude se dostavljaju lično ili preporučenom poštom na sledeću adresu:

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte
Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta
Ulica Karađorđeva bb
81 000 Podgorica

Ponuda mora pristići najkasnije do 7. marta 2014. godine, do 12.00 sati (po lokalnom vremenu) na naznačenu adresu, bez obzira na koji način je pošiljka upućena.

11. Ponuđač uz Ponudu mora uplatiti depozit ili dostaviti bankarsku Garanciju ponude u korist Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte u iznosu od 200.000 € (dvjestahiljadaeura) naplativu na prvi poziv, izdatu od banke koja ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor's agenciji ili banke koju Tenderska komisija, prema svojoj diskreciji, odobri na osnovu unaprijed dostavljenog zahtjeva. Depozit se uplaćuje na račun Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte:

- ME25520420000013830093, Hipotekarna banka AD Podgorica, za uplate iz inostranstva, ili
- 520 – 2812 - 78 Hipotekarnabanka AD Podgorica, za uplate u Crnoj Gori.

Troškove Garancije ponude/depozita snosi Ponuđač.

12. Za sva pitanja u vezi sa ovim Javnim pozivom ili Tenderom neophodno je kontaktirati Tendersku komisiju na sledeću adresu:

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte
Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta
Karađorđeva bb, Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 390
Fax: +382 20 446 215
E – mail: tamara.pesic@mrt.gov.me
Kontakt osoba: Tamara Pešić, sekretarka Tenderske komisije

13. Tenderska komisija zadržava pravo da izmijeni pojedine odredbe ovog Javnog poziva i Tenderske dokumentacije, uključujući i odredbe kojima su propisani određeni rokovi.