

**Izveštaj Tenderske komisije o sprovedenoj tenderskoj proceduri
za davanje u dugoročni zakup na period od 30 godina
nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Tivat,
u vlasništvu Države Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje
hotela sa pet zvjezdica sa pratećim sadržajima**

Privredno društvo "Saniteko group" d.o.o. Podgorica obratilo se Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte, zahtjevom broj: 442-10/19 od 14.10.2019. godine za davanje u dugoročni zakup lokacije koja obuhvata katastarske parcele broj: 635/1, 635/2, 636, 637/1, 637/2, 637/5 i 637/6, sve u zahvatu KO Đuraševići, Opština Tivat, a koji zahtjev je proslijeđen Ministarstvu finansija, dok se kompanija „MEEDAR Montenegro“ d.o.o. Podgorica, dana 03.03.2020. godine, obratila zahtjevom za izdavanje u dugoročni zakup radi razvoja višenamjenskog, luksuznog projekta lociranog unutar sektora 25 "Kalardovo – Ostrvo cvijeća – Brdište".

S tim u vezi, Tenderska komisija za davanje u dugoročni zakup na period od 30 godina nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Tivat, u vlasništvu Države Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje hotela sa pet zvjezdica sa pratećim sadržajima (u daljem tekstu: "Tenderska komisija") formirana je Rješenjem ministra finansija, br. 01-17977/10-2019 od 03.02.2020. godine, sa zadatkom da sprovede postupak davanja u dugoročni zakup nepokretnosti kojima raspolaže Vlada Crne Gore, i to katastarskih parcela br. 635/1, LN 1371, br. 635/2 i 637/6, LN 628, br. 637/1, 637/2, 636 i 637/5, LN 966, sve KO Đuraševići, Opština Tivat, a koje ulaze u sastav UP 2.3, UP 2.4, UP 2.11 i UP 2.17, u zahvatu DSL "Kalardovo – Ostrvo cvijeća – Brdišta" – Sektor 25, Tivat.

Vlada Crne Gore je Zaključcima, br. 07-144 od 13. avgusta 2020. godine, usvojila Tendersku dokumentaciju za davanje u dugoročni zakup na period od 30 godina nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Tivat, u vlasništvu Države Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje hotela sa pet zvjezdica sa pratećim sadržajima i time dala saglasnost i zadužila Tendersku Komisiju da sprovede postupak u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Predmetnu Tendersku dokumentaciju su činili:

- Javni poziv;
- Instrukcije ponuđačima (uslovi i preporuke za pripremu tendera, pregled regulative u vezi sa postupkom davanja u dugoročni zakup putem javnog tendera, sistem za ocjenu ponuda, aplikacija za prijavu na tender);
- Informativni memorandum;
- Nacrt Ugovora o davanju u dugoročni zakup na period od 30 godina nepokretnosti sa investicionim ulaganjima i
- Izjava o čuvanju povjerljivih podataka.

U skladu sa navedenim Tenderska komisija objavila je 17.08.2020. godine Javni poziv za podnošenje ponuda na Tenderu za davanje u dugoročni zakup na period od 30 godina nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Tivat, u vlasništvu Države Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje hotela sa pet zvjezdica sa pratećim sadržajima, u dnevnim novinama "Pobjeda" i na Internet stranici Ministarstva finansija.

Nepokretnosti koje su bile predmet Javnog poziva - Tendera su:

- katastarska parcela broj 635/1, pov. 26 m², po načinu korišćenja "pašnjak 3. klase", evidentirana u list nepokretnosti broj 1371, KO Đuraševići, Opština Tivat;
- katastarska parcela broj 635/2, u pov. 7.419 m², po načinu korišćenja "pašnjak 3. klase", evidentirana u list nepokretnosti broj 628, KO Đuraševići, Opština Tivat;
- katastarska parcela broj 637/6, pov. 2.838 m², po načinu korišćenja "šume 3. klase", evidentirana u list nepokretnosti broj 628, KO Đuraševići, Opština Tivat;
- katastarska parcela broj 637/2, pov. 3.014 m², po načinu korišćenja "šume 3. klase", evidentirana u list nepokretnosti broj 966, KO Đuraševići, Opština Tivat;
- katastarska parcela broj 637/5, pov. 131 m², po načinu korišćenja "šume 3. klase", evidentirana u list nepokretnosti broj 966, KO Đuraševići, Opština Tivat;
- katastarska parcela broj 636, pov. 3.426 m², po načinu korišćenja "neplodna zemljišta", evidentirana u list nepokretnosti broj 966, KO Đuraševići, Opština Tivat i
- katastarska parcela broj 637/1, pov. 7.897 m², po načinu korišćenja "šume 3. klase", evidentirana u list nepokretnosti broj 966, KO Đuraševići, Opština Tivat,

ukupne površine 24.751m², koje se nalaze u zahvatu Državne studije lokacije za Sektor 25 – "Kalardovo – Ostrvo cvijeća – Brdišta" ("Sl. list CG", broj 77/2010) i koje ulaze u sastav urbanističkih parcela UP 2.3, UP 2.4, UP 2.11 i UP 2.17.

U skladu sa objavljenim Javnim pozivom, Tendersku dokumentaciju otkupila su dva privredna društva, i to:

- „Saniteko Group“ d.o.o. Podgorica i
- "MEEDAR Montenegro" d.o.o. Podgorica, koji su na taj način, a u skladu sa tačkom 6 Instrukcija, stekli svojstvo učesnika na Tenderu.

U skladu sa pomenutom tačkom 6 Instrukcija, učesnici na Tenderu su imali pravo postavljanja pitanja i pojašnjenja Tenderskoj komisiji, pa su koristeći navedeno pravo, Tenderskoj komisiji su upućeni sljedeći zahtjevi:

- "MEEDAR Montenegro" d.o.o. Podgorica od 22.09.2020. godine, na koji je Tenderska komisija odgovorila 24.09.2020. godine,
- "MEEDAR Montenegro" d.o.o. Podgorica od 28.09.2020. godine, na koji je Tenderska komisija odgovorila 29.09.2020. godine,
- "MEEDAR Montenegro" d.o.o. Podgorica, od 30.09.2020. godine, kojim su tražene instrukcije za plaćanje, na koji je Tenderska komisija odgovorila 05.10.2020. godine,
- "Saniteko Group" d.o.o. Podgorica od 25.09.2020. godine, na koji je Tenderska komisija odgovorila 30.09.2020. godine,

- "Saniteko Group" d.o.o. Podgorica od 02.10.2020. godine, na koji je Tenderska komisija odgovorila 07.10.2020. godine,
- "Saniteko Group" d.o.o. Podgorica od 08.10.2020. godine, na koji je Tenderska komisija odgovorila 13.10.2020. godine.

Navedeni zahtjevi odnosili su se na pojašnjenja Tenderske dokumentacije, produžetak roka za otvaranje ponuda, kao i na izmjene Tenderske dokumentacije.

Dana 13.10.2020. godine, učesnik Tendera "MEEDAR Montenegro" d.o.o. Podgorica dostavio je zahtjev za poništaj Tendera, iz razloga bliže navedenih u pomenutom aktu.

Takođe, zahtjeve za poništaj predmetnog Tendera su dostavili i Advokataska Kancelarija "Antunović & Milošević", u svojstvu punomoćnika pravnog lica "Montenegro Cruising" d.o.o. Budva, dana 22.09.2020. godine i građani Opštine Tivat Milovan Maksimović, Ilija Starčević, Ivan Brajović, Ivica Perićić i Marko Perićić, dana 15.10.2010. godine.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Tenderska komisija održala je sjednicu 14.10.2020. godine, na kojoj su još jednom razmotreni svi pristigli zahtjevi za pojašnjenje i izmjene tenderske dokumentacije, kao i zahtjeve za poništenje Tendera i s tim u vezi konstatovala da se pitanja i zahtjevi, uglavnom, odnose na izmjenu Tenderske dokumentacije u dijelu kvalifikacionih uslova, biznis plana, nacрта ugovora o zakupu, kao i zahtjev za produženje roka za otvaranje ponuda.

Takođe je konstatovano da se zahtjevima oba učesnika na Tenderu insinuiira nestručnost i nekompetentnost Tenderske komisije, a dovode se u pitanje i uloga i ovlašćenja Tenderske komisije.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, a kako je tačkom 18 Instrukcija propisano da Tender može biti poništen u svim fazama tenderskog postupka, u slučaju da Tenderska komisija ustanovi da je takva odluka u njenom najboljem interesu ili interesu Države Crne Gore. Između ostalih, ali ne ograničavajući se na njih, razlozi za poništenje mogu biti:

- c) Promjene pravne regulative u Crnoj Gori koje onemogućavaju Tender ili transakciju, čine ih nezakonitim ili ekonomski neizvodljivim; ili
- d) Predložene izmjene u Tenderskoj dokumentaciji ili u proceduri imaju razmjere i sadržinu koje iziskuju novi Tender,

a kako su u konkretnom slučaju predložene brojne izmjene Tenderske dokumentacije čije razmjere i sadržina iziskuju raspisivanje novog Tendera, Tenderska komisija je ocijenila da je, u cilju zaštite interesa Države Crne Gore i njenih organa najcjelishodnije poništiti predmetni Tender, pa jednoglasno donijela Odluku, broj: 07-17977/30-2019 od 14.10.2020. godine, kojom se Javni poziv - Tender za davanje u dugoročni zakup na period od 30 godina nepokretnosti sa investicionim ulaganjima u Opštini Tivat, u vlasništvu Države Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje hotela sa pet zvjezdica sa pratećim sadržajima, objavljen dana 17.08.2020. godine u dnevnim novinama "Pobjeda" i na Internet stranici Ministarstva finansija, poništava.

Istom tačkom Instrukcija definisano je da u slučaju da dođe do poništenja Tendera ili do odbacivanja tj. odbijanja Ponude, ili proglašenja Tendera neuspjelim, nijedan Učesnik Tendera neće imati pravo na obeštećenje za bilo kakve troškove ili štetu nastalu direktno ili indirektno iz takvog poništenja ili proglašenja Tendera neuspjelim, odbacivanja ili odbijanja Ponude.

Predmetna Odluka je učesnicima na Tenderu dostavljena elektronskim putem, dana 15.10.2020. godine u 12:12 časova.

Nadalje, predstavnici kompanije "Saniteko Group" d.o.o. Podgorica su ipak predali ponudu dana 15.10.2020. godine, koja će im neotvorena biti vraćena službenim putem, obzirom da je donijeta Odluka o poništenju predmetnog Tendera - Javnog poziva, broj: 07-17977/30-2019 od 14.10.2020. godine.