



Izveštaj o rezultatima tendera za davanje u dugoročni zakup zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi

Javnim pozivom, koji je Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta (u daljem tekstu „Tenderska komisija“) objavila 24. aprila 2019. godine, pozvani su na podnošenje ponuda iskusni domaći i međunarodni investitori s finansijskom sposobnošću, kao i iskustvom u razvoju i/ili upravljanju hotelsko – turističkim kompleksima, zainteresovane za dugoročni zakup na period od 30 godina zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi, sa obavezom finansiranja, projektovanja, izgradnje i upravljanja *rent-a-pull* vilama kategorije 5 zvjezdica.

Učesnik na tenderu se mogao kvalifikovati kao Ponuđač ako kumulativno ispunjava sljedeće Kvalifikacione uslove:

- da posjeduje najmanje jedan hotel kategorije najmanje 4 zvjezdice u većinskom vlasništvu, odnosno upravlja takvim hotelom, ili posjeduje Pismo o namjerama ili Ugovor o upravljanju Objektima zaključen sa privrednim društvom koje upravlja sa najmanje jednim hotelom sa najmanje četiri zvjezdice;
- da u posljednje dvije godine ima neprekidno iskustvo u razvoju ili upravljanju hotelima kategorije 4 ili više zvjezdica ili posjeduje Pismo o namjerama ili Ugovor o upravljanju Objektima zaključen sa privrednim društvom koje ispunjava dati uslov;
- da posjeduje finansijsku sposobnost i sredstva neophodna za realizaciju Tendra odnosno minimalnu imovinu – aktivu od EUR 5 miliona na 31.12.2018. godine;
- da je ostvario pozitivan finansijski rezultat i prihod od najmanje EUR 5 miliona u 2018. godini; i
- da je dostavio sadržajno prihvatljivo i odgovarajuće Idejno rješenje.

U Javnom pozivu navedeno je da Kvalifikacioni uslovi moraju biti ispunjeni kumulativno.

Tendersku dokumentaciju je otkupio jedan Ponuđač i to Konzorcijum sačinjen od kompanija „Montenegro Asset Management“ d.o.o. Podgorica i „ADOC“ d.o.o. Beograd (u daljem tekstu „Konzorcijum Ponuđača“), koji je dostavio Ponudu sa tenderskom dokumentacijom u propisanom roku, tj. dana 24.06.2019. godine.

Tenderska Komisija je dana 24. juna 2019. godine održala sjednicu na kojoj je otvorena Ponuda dostavljena na Javni tender za davanje u dugoročni zakup zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi i zapisnički konstatovan sadržaj Koverta 1 i Koverta 2. Na otvaranje ponude ovlašćeni predstavnik Ponuđača (Balša Đikanović) nije imao primjedbe.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta, na sjednici održanoj 01. jula 2019. godine, usvojila je Izveštaj o formalnoj ispravnosti ponude pristigle na Javni poziv za izdavanje u dugoročni zakup zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi, koji je pripremio pravni i finansijski savjetnik, kompanija Deloitte. Komisija je tim povodom donijela Odluku o prihvatanju Ponude, odnosno otvaranju pregovora i formirala Radni tim (u sastavu: Damir Davidović, Dragana Čenić i Nada Pavićević), koji će pored Savjetnika učestvovati u pregovorima sa Ponuđačem.

Radni tim je održao prvi sastanak sa predstavnicima Konzorcijuma Ponuđača 17. jula 2019. godine, na kojem je definisana metodologija rada i označena otvorena pitanja, oko kojih su započeli pregovori, koji su trajali do 23. septembra 2019. godine, kada je održana posljedna runda pregovora.



Otvorena pitanja u pregovorima za zaključenje ugovora o zakupu zemljišta na lokaciji „Kabala for“, oko kojih se nije mogla postići saglasnost, a predstavljali su izričite zahtjeve Ponuđača, su:

- **sticanje prava vlasništva nad *Rent-a-pull* vilama i zemljištem ispod vila**, nakon isteka perioda zakupa;
- primopredaja Lokacije Zakupodavcu nakon isteka perioda zakupa, **osim *Rent-a-pull* vila i zemljišta**; i
- obavezno osiguranje (uključujući s tim u vezi raskidni uslov) usljed predloženih izmjena o vlasništvu nad *Rent-a-pull* vilama.

Predstavnici Radnog tima su tokom pregovora, povodom pitanja sticanja vlasništva nad zemljištem i vilama, istakli da je namjera Tenderske komisije bila jasno iskazana u Javnom pozivu i tenderskoj dokumentaciji, a koja je bazirana na prethodno urađenom pravnom i finansijskom *due dilligance* usvojenim od strane Tenderske komisije, što je sadržano u Nacrtu ugovora o zakupu odnosno tenderskoj dokumentaciji.

Radni tim je o toku pregovora dostavio Tenderskoj komisiji detaljan Izvještaj o rezultatima pregovora, koji je usvojen na sjednici održanoj 11.10.2019. godine.

Takođe, Konzorcijum Ponuđača je dostavio dopis Komisiji, u kojem je obrazložen njihov zahtjev za ponovno razmatranje primjedbi na Nacrt ugovora za izdavanje u dugoročni zakup lokaliteta „Kabala for“, opština Herceg Novi, između ostalog, baziran i na sticanju vlasništva samo na *Rent-a-pull* vilama.

Tenderska Komisija je na XIV sjednici održanoj 11. oktobra 2019. godine razmotrila Izvještaj Radnog tima za pregovore i zahtjev Ponuđača, te glasovima prisutnih članova komisije donijela Odluku o proglašenju tendera neuspjelim. Takođe, komisija je donijela sljedeće zaključke:

1. Tenderska komisija usvojila je Izvještaj Radnog tima sa pregovora za zaključivanje ugovora o zakupu, po Javnom pozivu za davanje u dugoročni zakup lokaliteta „Kabala for“, opština H. Novi;
2. Zadužuje se savjetnik Tenderske komisije da do sljedeće sjednice izvrši detaljnu analizu dokumentacije i prezentiranje koncepta za raspisivanje novog Javnog poziva;
3. Zadužuje se sekretar Tenderske komisije da o navedenom stavu komisije obavijesti Konzorcijum Ponuđača i pripremi i Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostavi Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta „Kabala for“, opština H. Novi, sa Odlukom o proglašenju tendera neuspjelim.

Konzorcijumu Ponuđača je 23. oktobra 2019. godine dostavljen odgovor na gore navedeni zahtjev, u kojem je prezentiran stav Tenderske komisije.

Prilog:

- Odluka o proglašenju neuspjelim tendera za davanje u dugoročni zakup zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi

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

Podgorica, 4 decembar 2019. godine

Broj: 02 - 353/2

Na osnovu člana 4. Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera ("Sl. list RCG", br. 8/99, 31/00, 14/03, 59/03) i tačke 17 Instrukcija za ponuđače u postupku davanja u dugoročni zakup zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi, Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta, na sjednici od 04. oktobra 2019. godine, donijela je

ODLUKU

o proglašenju neuspjelim tendera za davanje u dugoročni zakup zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi

1. Tender za davanje u dugoročni zakup zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi, koji je objavljen u domaćoj i međunarodnoj štampi i na internetu 24. aprila 2019. godine proglašava se neuspjelim, jer u pregovorima nije došlo do saglasnosti o bitnim elementima ugovora i to o elementu sticanja svojine nad izgrađenim objektima.
2. Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta će Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostaviti Informaciju o rezultatima tendera za davanje u dugoročni zakup zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi.
3. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Obrazloženje

Odlukom Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, br.01-64 od 28. februara 2018. godine, obrazovana je Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta i određeno da je djelokrug rada ove komisije valorizacija turističkih lokaliteta, u skladu sa Planom privatizacije. Odlukom o Planu privatizacije za 2019. godinu, između ostalog, predviđena je i turistička valorizacija lokaliteta „Kabala For“, opština Herceg Novi.

Javnim pozivom, koji je Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta objavila 24. aprila 2019. godine, pozvani su na podnošenje ponuda iskusni domaći i međunarodni investitori s finansijskom sposobnošću, kao i iskustvom u razvoju i/ili upravljanju hotelsko – turističkim kompleksima, zainteresovane za dugoročni zakup na period od 30 godina zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi, sa obavezom finansiranja, projektovanja, izgradnje i upravljanja *rent-a-pull* vilama kategorije 5 zvjezdica.

Tendersku dokumentaciju je otkupio jedan Ponuđač, i to Konzorcijum: „Montenegro Asset Management“ d.o.o. Podgorica i „ADOC“ d.o.o. Beograd, koji je dostavio Ponudu sa tenderskom dokumentacijom 24. juna 2019. godine, nakon čega je istog dana Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta održala sjednicu na kojoj je otvorena jedina pristigla ponuda i zapisnički konstatovan sadržaj iste. Na otvaranje ponude ovlašćeni predstavnik Ponuđača nije imao primjedbe.

Na sjednici komisije održanoj 01. jula 2019. godine, usvojen je Izvještaj o formalnoj ispravnosti ponude pristigle na Javni poziv za izdavanje u dugoročni zakup zemljišta na lokaciji „Kabala for“, opština Herceg Novi, koji je pripremio pravni i finansijski savjetnik, kompanija Deloitte. Donijeta je Odluka o prihvatanju Ponude i formiran Radni tim za pregovore, koji je pored savjetnika komisije učestvovao u pregovorima sa Ponuđačem.

Na pregovorima održanim 17. jula i 23. septembra 2019. godine, razmatrana su otvorena pitanja u pregovorima za zaključenje ugovora o zakupu zemljišta na lokaciji "Kabala for", a koja su predstavljala izričite zahtjeve Ponuđača, i to: sticanje prava vlasništva nad *Rent-a-pull* vilama i zemljištem ispod vila, nakon isteka perioda zakupa; primopredaja Lokacije Zakupodavcu nakon isteka perioda zakupa, osim *Rent-a-pull* vila i zemljišta; i obavezno osiguranje (uključujući s tim u vezi raskidni uslov), usljed predloženih izmjena o vlasništvu nad *Rent-a-pull* vilama.

Konzorcijum Ponuđača je, nakon posljednjeg sastanka sa Radnim timom za pregovore, 02. oktobra 2019. godine dostavio dopis Tenderskoj komisiji, u kojem je obrazložen njihov zahtjev za ponovno razmatranje primjedbi na Nacrt ugovora za izdavanje u dugoročni zakup lokaliteta "Kabala for", opština Herceg Novi, između ostalog, baziran i na sticanju vlasništva samo na *Rent-a-pull* vilama.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta je na XIV sjednici održanoj 11. oktobra 2019. godine razmotrila Izvještaj Radnog tima za pregovore i zahtjev Ponuđača, te glasovima prisutnih članova komisije jednoglasno donijela odluku o proglašenju tendera neuspjelim, jer nije postignuta saglasnost o bitnim elementima ugovora o zakupu, odnosno o elementu **sticanja svojine nad izgrađenim objektima**, što je bio izričit zahtjev Konzorcijuma Ponuđača.

S tim u vezi, Tenderska komisija je zahtjev Konzorcijuma Ponuđača ocijenila suprotnim uslovima iskazanim u tenderskoj dokumentaciji, baziranoj na prethodno urađenom pravnom i finansijskom *due dilligance*, kojom nije bila predviđena mogućnost sticanja vlasništva nad objektima.

U skladu sa navedenim odlučeno je kao u dispozitivu Odluke.

Pravna pouka: Učesnik na tenderu ima pravo prigovora Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte, u roku od 7 dana od dana dostavljanja obavještenja i ove Odluke.

Zamjenica predsjednika Tenderske komisije

Dragana Đuranović

