

VLADA CRNE GORE



SAVJET ZA PRIVATIZACIJU

Tenderska komisija za realizaciju projekta turističke valorizacije Velike plaže

POZIV ZA IZRAŽAVANJE INTERESOVANJA

Vlada Crne Gore poziva iskusne međunarodne investitore sa dokazanim finansijskim kapacitetima i iskustvom u projektovanju, gradnji, marketingu i upravljanju ekskluzivnim turističkim kompleksima, da dostave izraze interesovanja za dugoročni zakup Velike plaže, jedinstvene primorske lokacije, uključujući izgradnju i upravljanje turističkim kompleksom svjetske klase.

Namjera Vlade je da se obezbijedi adekvatan i sveobuhvatan razvoj ove destinacije u jedinstven, multifunkcionalan turistički kompleks visokog nivoa, koji nudi niz aktivnosti za odmor i rekreaciju na način koji je konceptualno, estetski, funkcionalno i ekološki u skladu sa prirodnim ljepotama i ekološkim bogatstvom ove lokacije.



I Opis projekta

Crnogorsko priobalje ali i planinski region čine Crnu Goru ekonomski najperspektivnijom državom u regionu za budući razvoj održivog i visoko kvalitetnog turizma. Svjetski Savez za turizam i putovanja za Crnu Goru do 2016. godine predviđa rast u oblasti turističke potražnje od 8,6 % godišnje.

Velika plaža predstavlja jednu od najvećih primorskih lokacija na čitavom Jadranu, koja u ovom trenutku pruža jedinstvene mogućnosti za razvoj hotelskih i drugih turističkih objekata i jedan je od prioritarnijih projekata Vlade Crne Gore u oblasti turizma.

Velika plaža se nalazi u najjužnijem dijelu Crne Gore, između samog grada Ulcinja i rezervata prirode i ljetovališta Ade Bojane. Rijeka Bojana, plovna cijelom svojom dužinom, spaja Veliku plažu sa Skadarskim jezerom, jednim od najvećih jezera u Evropi i važnim staništem ptica zaštićenim po Ramsarskoj konvenciji o močvarama. Velika plaža, dužine 13 km, širine od 60-100 metara, predstavlja unikat na istočnoj obali Jadrana i pruža jedinstvenu priliku za izgradnju ekskluzivnog kompleksa velikog obima i prirodne ljepote, lako pristupačnog i dobre vidljivosti.

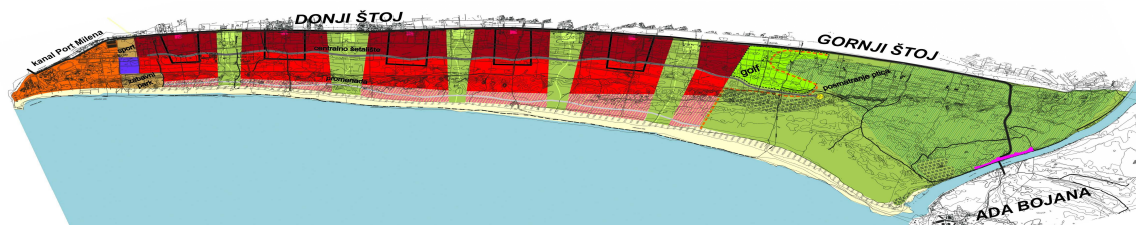
Lokalitet Velike plaže obuhvata površinu od približno 1450 hektara, od čega je oko 60 % u svojini države Crne Gore. Namjera Vlade je da uđe u proces potpisivanja ugovora o dugoročnom zakupu prostora Velike plaže, sa davanjem prava na razvoj i upravljanje jedinstvenim visoko-kvalitetnim turističkim kompleksom koji nudi niz aktivnosti za odmor i rekreaciju. Predloženi projekat treba da predstavlja model održivog razvoja visokog nivoa. Očekuje se da će kompleks biti primjer u kojem prirodno okruženje i izgrađeni objekti koegzistiraju i dopunjavaju se.

Kao alternativa dugoročnom zakupu, Vlada Crne Gore zadržava pravo da do početka **druge faze** razmotri mogućnost joint venture ili drugih modela, ako isti obezbjeđuju bolju valorizaciju ovog lokaliteta u interesu ugovornih strana.

II Namjena

Regionalni Master plan za region Ulcinja predviđa razvoj visoko-kvalitetnog turizma, dok Prostorni plan posebne namjene za područje Morskog dobra Crne Gore-Generalni koncept Velike plaže predviđa šest Modula:

- Postojeće zona + I modul
- II modul - 6.000 ležaja
- III modul- 6.000 ležaja
- IV modul - 5.500 ležaja
- V modul- 5.500 ležaja
- VI modul- 2.000 ležaja.



Vlada Crne Gore predviđa dugoročan zakup lokacije Velike plaže (osim postojeće zone + I modul) ili pojedinačnih Modula uključujući dizajn, izgradnju, finansiranje, upravljanje i poslovanje kompleksa Velika plaža ili pojedinačnih Modula.

Turistički kompleks Velika plaža nameće koncept izgradnje ekskluzivnog hotelsko -turističkog kompleksa sa svim pratećim sadržajima i širokim dijapazonom rekreativnih aktivnosti, sa objektima izgrađenim u skladu sa uslovima lokacije, kojima će upravljati dobro poznati, brend-nejm međunarodni turistički operator ili operateri.

Vlada Crne Gore očekuje da će kompleks Velika plaža obuhvatiti razvoj hotelskog, rekreativnog, kongresnog i sportskog turizma, te da će predstavljati ugodan ambijent za odmor, život i rad. Od ponuđača se očekuje da arhitektura, projektovanje i inženjering budu u skladu sa najvećim međunarodnim standardima, tako da sadašnje, kao i buduće generacije uživaju u ovom jedinstvenom predjelu.

III Finansijski uslovi

Zakupac će plaćati godišnju zakupninu, kako u slučaju zakupa Velike plaže tako i u slučaju zakupa pojedinačnih Modula. Iznos, vremenski rokovi i struktura zakupnine koju predloži Zakupac, će predstavljati važan kriterijum pri evaluaciji Ponude.

Od Zakupca će se tražiti da dostavi plan i dinamiku investiranja u lokaciju, a iznos planirane investicije će biti važan kriterijum prilikom evaluacije Ponude.

Ugovor o zakupu će biti zaključen na period koji će omogućiti zakupcu interes za investiciona ulaganja.

IV I faza tendera

Izražavanje intresovanja

Potencijalni ponuđači se ovim putem pozivaju da izraze interesovanje i dostave svoje kvalifikacije i podatke. Izražavanje interesovanja treba da sadrži i informacije o finansijskim i operativnim resursima, zatim listu i rezime relevantnih projekata i iskustava, opis članova konzorcijuma, uključujući investicione i upravljačke entitete, kao i opšti pregled samog koncepta i obima projekta.

Takođe, u pismu o izražavanju interesovanja, potencijalni ponuđač može prezentovati eventualnu opravdanost joint venture ili drugog modela.

Sve strane koje izraze interesovanje mogu obići lokaciju i dobiti dodatne neophodne informacije.

Izraz interesovanja treba dostaviti na adresu datu na kraju dokumenta najkasnije do 16. juna 2008. godine.

V II faza tendera

Kvalifikacije ponuđača

Da bi potencijalni investitor kao pojedinačni entitet mogao da iskaže interes i da u drugoj fazi tendera podnese ponudu, od njega se očekuje da zadovolji svaki od dolje navedenih uslova. Takođe, postoji mogućnost da potencijalni investitor izrazi interes da učestvuje na tenderu kao Konzorcijum, ukoliko sledeće uslove ispunjava Konzorcijum kolektivno:

- Ponuđač mora imati višegodišnje iskustvo u planiranju, razvoju, izgradnji i upravljanju sličnim projektima i tehničko iskustvo i ekspertizu da osigura pravovremeno, potpuno i sveobuhvatno ispunjavanje prostornih, estetskih, arhitektonskih, inženjerskih, tehničkih i regulatornih zahtjeva koji se postvaljaju pred kompleksne, velike i ekološki osjetljive projekte kao što je ovaj. Potencijalni ponuđač mora dokazati svoju namjeru i sposobnost da u potpunosti završi predloženi projekat pravovremeno, kako se to ponudom obaveže.
- Ponuđač mora biti ili mora uključivati kao dio ponude konzorcijuma međunarodnog hotelskog operatora i brend koji je dobro poznat i međunarodno priznat kao uspješan operator mnogobrojnih turističkih kompleksa, koji su slični po kvalitetu, obimu i nivou predmeta ponude. Takav operator treba da bude prepoznat zbog svog izuzetnog i visoko-kvalitnog projektovanja i operativnih standarda i on mora dovesti suštinski vrijedan i relevantan brend, mora imati marketinške sposobnosti i resurse za predmet ponude i mora biti poznat u okvirima ciljnog tržišta po ekološkoj svijesti, visokoj kategoriji međunarodnih turista, kao i distributera, i uticajnih ličnosti.
- Ponuđač mora da pokaže i dokaže da posjeduje sredstva za finansiranje ovog projekta, u skladu sa vremenskim okvirom koji će biti specificiran u uputstvima za ponuđače.

Od svakog ponuđača će se u okviru II faze tenderskog pocesa, između ostalog, očekivati da :

- Predloži Idejni projekat i Investicioni program za Veliku plažu koji je u skladu sa Prostornim planom posebne namjene za područje Morskog dobra Crne Gore- Generalnim konceptom Velike plaže i Master planom za region Ulcinja. Ponuđač može predložiti i drugi Idejni projekat i Investicioni program za Veliku plažu, koji će odražavati koncept koji ponuđač smatra najboljim za razvoj Velike plaže ili bilo kog od Modula.
- Obezbjedi da izgrađeni objekti budu projektovani po najvišim međunarodnim standardima, da su korišćeni materijali i završni radovi tipični za vodeće luksuzne hotele i komplekse širom svijeta i da nude jedinstvenu i trajnu privlačnost čak i za najprobirljivije međunarodne klijente.
- Upravlja i održava Veliku plažu na način koji je dosljedan ekološkim potrebama i obilježjima Velike plaže, kao i potrebama i obilježjima njenog životnog okruženja, uz očuvanje ekološkog integriteta Velike plaže. Od ponudjača se očekuje da projekat uskladi sa principima održivog razvoja i da se bavi čitavim nizom ekoloških pitanja, uključujući ali se ne ograničavajući na problem ugljen-dioksida, obnovljive izvore energije, održivo korišćenje resursa, itd.

Podnošenje Ponuda i evaluacija

Detaljne informacije o lokaciji i tenderskoj proceduri biće sadržane u Tenderskoj dokumentaciji (Instrukcijama ponudjačima, Informativnom memorandumu, Nacrtu ugovora o zakupu), koju će zainteresovani ponuđači moći otkupiti nakon objavljivanja tendera. Tenderska dokumentacija će, između ostalog, uključivati detalje o namjeni lokacije, potrebnim komponentama ponude, dokumentaciji, itd. Svaka ponuda mora da sadrži detaljne konceptualne, projektantske, investicione i operative planove, koji će biti procijenjeni od strane Tenderske komisije za realizaciju projekta turističke valorizacije Velike plaže, uz korišćenje bodovnog sistema koji će detaljno biti objašnjen u tenderskoj dokumentaciji. Od svakog ponuđača će se tražiti da da finansijski predlog koji treba da uključi predloženo trajanje zakupa, iznos zakupnine, strukturu, uslove i vremenske rokove investicija, kao druge informacije.

Pregovori i finalizacija

Nakon izbora najbolje ponude i obavještanja pobjedničkog ponuđača, zapoćeće pregovarački proces koji će biti detaljno opisan u tenderskoj dokumentaciji, a rezultiraće ugovorom koji će biti finaliziran sa najboljim ponuđačem. Ako se takav ugovor ne može zaključiti iz bilo kojeg razloga, koji je naveden u tenderskoj dokumentaciji, biće izabran sledeći po redu ponuđač i sa njim će otpočeti pregovori.

Ovaj poziv za izražavanje interesovanja ima za cilj da promoviše namjeru Vlade Crne Gore da valorizuje lokalitet Velike plaže i zainteresuje renomirane međunarodne kompanije za ovaj projekat. Pozivamo vas da izrazite interesovanje za ovu jedinstvenu lokaciju. Za sva pitanja i dalju komunikaciju možete se obratiti na sledeću adresu:

Ministarstvo za ekonomski razvoj Crne Gore
Rimski trg 46, 81 000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 81 234 127
Fax: +382 81 234 131
Kontakt osoba: Biserka Dragičević, koordinator projekta
E-mail: biserkad@mn.yu