



**VLADA CRNE GORE**  
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE**

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta objavljuje:

## **JAVNI POZIV**

za učešće na tenderu („Tender”) radi dugoročnog zakupa:

### **KOMPLEKSA HTP „ULCINJSKA RIVIJERA” AD**

1. Predmet ovog Tendera je dugoročni zakup:

(i) **ZEMLJIŠTA**

Predmetno zemljište predstavlja državnu svojину – vlasništvo Države Crne Gore, u obimu prava 1/1, u Listu nepokretnosti br. 4486 KO Donji Štoj, Ulcinj, i označeno je kao kat. parcele br: 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/10, 67/1, 127/1, 128/1, 129, 130, 131, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4 i 133, ukupne površine 122,214 m<sup>2</sup>,

(ii) **OBJEKATA**

Predmetni objekti, hotel „Olympic“, hotel „Bellevue“ (depadansi Cer, Borik i Avala), objekat restorana i drugi prateći sadržaji, predstavljaju imovinu – svojinu HTP „Ulcinjska Rivijera” AD, u obimu prava 1/1, u Listu nepokretnosti br. 4486 KO Donji Štoj, Ulcinj, i označeni su kako slijedi: zgrada broj 1 na kat.parc. broj 127/1, zgrada broj 1 na kat.parc. broj 130, zgrada broj 1 na kat.parc. broj 131, zgrada broj 1 na kat.parc. broj 132/1, zgrada broj 1 na kat.parc. broj 128/1, zgrada broj 1, 2 i 3 na kat.parc. broj 132/3,

(i) i (ii) zajedno „Kompleks HTP Ulcinjska Rivijera AD” ili „Kompleks”, i

(iii) **ZONE MORSKOG DOBRA,**

Prema Nacrtu ugovora o zakupu Morskog dobra za dio Velike plaže u Ulcinju, dio kat.parcele 18/2 KO Donji Štoj, u dužini od ukupno 320 m – površine 33.600 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim akva prostorom (kupališta koja su u Planu objekata privremenog

karaktera u zoni Morskog dobra za period 2015–2018 god. označena kao lokacija 10C i 10D).

Period trajanja zakupa je 30 (trideset) godina i počinje teći od dana predviđenog Ugovorom o zakupu.

Detaljni podaci u vezi imovine koja je predmet Tendera dati su u Tenderskoj dokumentaciji i biće dostupni učesnicima na Tenderu nakon potpisivanja Izjave o povjerljivosti i kupovine Tenderske dokumentacije.

2. Učešće na Tenderu biće omogućeno zainteresovanim licima (uključujući i konzorcijume) koja su otkupila Tendersku dokumentaciju i potpisala Izjavu o povjerljivosti, u skladu sa tačkama 5. i 6. ovog Javnog poziva ("**Učesnik na Tenderu**").
3. Ponudu na Tenderu, u svojstvu Učesnika na Tenderu može podnijeti:

- (i) Kompanija koja sama, ili zajedno sa jednim ili više povezanih lica u kojima po osnovu kapitala vrši upravljačku kontrolu, ima u svom vlasništvu ili suvlasništvu i upravljanju najmanje 10 (*deset*) hotela i/ili rizorta, kategorije minimum 4 (*četiri*) međunarodne zvjezdice i da je u toku posljednje 3 (*tri*) poslovne godine (2014, 2015 i 2016), ostvarila ukupan kumulativni prihod od najmanje EUR 100.000.000 (*sto miliona eura*), ili

- (ii) Konzorcijum čije članice zajedno pod nekim oblikom upravljanja (vlasništvom, menadžmentom, franšizom, zakupom i slično), imaju 20 (*dvadeset*) hotela i/ili rizorta, kategorije minimum 4 (*četiri*) međunarodne zvjezdice i da su u toku posljednje 3 (*tri*) poslovne godine (2014, 2015 i 2016), ostvarile ukupan kumulativni prihod od najmanje EUR 120.000.000 (*sto dvadeset miliona eura*) i koje ugovorom o osnivanju Konzorcijuma imaju međusobnu solidarnu odgovornost za preuzete obaveze prema trećem licu.

Uslovi (i) i (ii) iz ove tačke 4. ("**Kvalifikacioni uslovi**").

Ispunjenost Kvalifikacionih uslova ocjenjivaće se nakon prijema i otvaranja paketa sa ponudama.

Dokumentacija koja se podnosi radi ocjene ispunjenosti Kvalifikacionih uslova biće propisana u Tenderskoj dokumentaciji, koja će Učesnicima na Tenderu biti dostavljena u skladu sa tačkama 5. i 6. ovog Javnog poziva.

4. Učesnik na tenderu podnosi Ponudu u skladu sa propisima i procedurom predviđenom Instrukcijama ponuđačima, koje se nalaze u Tenderskoj dokumentaciji.

Od Ponuđača će se, između ostalog, očekivati da ispuni sljedeće minimalne uslove („Minimalni uslovi“):

- i. Minimalna prosječna godišnja cijena zakupa predmetnih objekata i zemljišta Komplexa HTP Ulcinjska Rivijera AD, za period trajanja zakupa od 30 (*trideset*) godina, predstavlja 3.5% (*tri i po odsto*) od ukupnih projektovanih godišnjih prihoda Komplexa HTP Ulcinjska rivijera AD, pri čemu prosječni godišnji iznos Zakupnine obračunat po tom osnovu ne može biti niži od EUR 450.000 (*četrstopedeset hiljada eura*);
- ii. Ponudi plaćanje minimalne avansne zakupnine od EUR 500.000 (*petsto hiljada eura*) po potpisu Ugovora o zakupu. Plaćeni avans će se odbijati od ukupnog godišnjeg iznosa zakupa počevši od pete godine po potpisu Ugovora o zakupu, po EUR 100.000 (*sto hiljada eura*) godišnje;
- iii. Investicioni program mora predvidjeti unapređenje kvaliteta i poslovanja postojećih objekata Komplexa do nivoa 4 (*četiri*) međunarodne zvjezdice i izgradnju novih objekata tako da nakon ispunjenja Investicionog programa Komplex bude kapaciteta minimum 600 (*šesto*) soba kategorije 4 (*četiri*) međunarodne zvjezdice;
- iv. Ponuđena vrijednost Investicionog programa, mora predvidjeti minimalna ulaganja Ponuđača u rekonstrukciju i/ili adaptaciju postojećih turističkih objekata, izgradnju novih i upravljanje istim u skladu sa najvišim internacionalno usvojenim standardima kvaliteta, u iznosu ne manjem od EUR 10.000.000 (*deset miliona eura*), u prvih 5 (*pet*) godina zakupa.

Tenderska komisija neće razmatrati Ponude koje ne ispunjavaju Minimalne uslove.

5. Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta („**Tenderska komisija**“), ovim putem poziva zainteresovana lica da podnesu pisani zahtjev za otkup Tenderske dokumentacije („**Zahtjev**“), sa jasnom naznakom “Zahtjev za otkup Tenderske dokumentacije”.
6. Nakon prijema Zahtjeva, Sekretar Tenderske komisije će zainteresovanim licima dostaviti poštom, e-mailom ili faksom, instrukcije za plaćanje naknade za tendersku dokumentaciju u iznosu od EUR 10.000 (*deset hiljada eura*) “**Naknade za Tendersku dokumentaciju**”, kao i Izjavu o povjerljivosti. Učesnici na Tenderu, bez odlaganja, dostavljaju Sekretaru Tenderske komisije potpisanu Izjavu o povjerljivosti i vrše uplatu Naknade za tendersku dokumentaciju.

Neposredno nakon prijema potpisane Izjave o povjerljivosti i potvrde Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte o uplati Naknade za Tendersku dokumentaciju, Savjetnik dostavlja tendersku dokumentaciju Učesnicima na Tenderu e-mailom.

Učesnik na Tenderu dužan je Sekretaru Tenderske komisije dostaviti pismenu potvrdu o prijemu Tenderske dokumentacije.

7. Učesniku na Tenderu biće omogućen obilazak Komplexa i pristup sobi sa podacima u periodu od 21. juna 2017. godine do 21. jula 2017. godine, a po dogovoru sa Savjetnikom.
8. Ponuda na Tenderu se podnosi u skladu sa propisima i procedurom predviđenom u Tenderskoj dokumentaciji, a ista mora pristići na adresu Tenderske komisije zaključno sa **do 21. jula 2017. godine u 12.00 časova** (po lokalnom vremenu). Tenderska komisija zadržava pravo da ovaj rok, po potrebi, izmijeni.
9. Uz ponudu, ponuđač uplaćuje depozit ili dostavlja garanciju za ponudu u korist Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, u iznosu od **EUR 150.000 (stopedeset hiljada eura)** i to u formi bezuslovne bankarske garancije, naplative na prvi poziv, izdate od strane banke koja ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standard and Poor agenciji ili banke koju Tenderska komisija, prema svojoj diskreciji, odobri na osnovu unaprijed dostavljenog zahtjeva od strane Učesnika na Tenderu.
10. Ponuđač sa kojim se potpiše ugovor o zakupu će biti obavezan da
  - a) iznos avanske zakupnine uplati u novcu, po potpisu Ugovora o zakupu;
  - b) obezbijedi stepen kategorije objekata od minimum 4\* (četiri zvjezdice) za postojeće i novoizgrađene objekte, u skladu sa Investicionim programom;
  - c) potpiše ugovor sa Javnim preduzećem za upravljanje sa Morskim dobrom, sa minimalnim uslovima kako slijedi:

Početna cijena godišnjeg zakupa prema važećem Cjenovniku početnih naknada za korišćenje Morskog dobra iznosi 1,00 eur po m<sup>2</sup>– odnosno 33.600,00 eura, za dio Velike plaže u Ulcinju, u dužini od ukupno 320 m – površine 33.600 m<sup>2</sup>, u Planu objekata privremenog karaktera u zoni Morskog dobra za period 2015–2018 god. označen kao lokacija 10C i 10D.
11. Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta zadržava pravo da izmijeni pojedine odredbe ovog Javnog poziva, uključujući i odredbe kojima su propisani određeni rokovi.
12. Za sva pitanja u vezi sa ovim Javnim pozivom, zainteresovana lica mogu kontaktirati Tendersku komisiju i Savjetnika na navedene adrese:

TENDERSKA KOMISIJA	SAVJETNIK
<p data-bbox="245 282 702 398"><b>Pavle Radulović, Predsjednik Tenderske komisije za valorizaciju turističkih lokaliteta</b></p> <p data-bbox="245 448 622 600">IV Proleterske brigade, 19 81000 Podgorica, Crna Gora Tel: +382 20 446 386 Fax: +382 20 446 215</p> <p data-bbox="245 649 730 761">Attn. Nada Mihailovic Pavićević, Sekretar Tenderske komisije e-mail: <a href="mailto:nada.mihailovic@mrt.gov.me">nada.mihailovic@mrt.gov.me</a></p>	<p data-bbox="801 282 1152 353"><b>Margaret Rajković, Partner Horwath HTL</b></p> <p data-bbox="801 448 1177 600">Ivana Crnojevića, 50 81000 Podgorica, Crna Gora Tel. +382 20 231 241 Fax: +382 20 231 640;</p> <p data-bbox="801 649 1264 680">e-mail: <a href="mailto:mrajkovic@horwathhtl.com">mrajkovic@horwathhtl.com</a></p>