



**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 davanje u**  
**dugoročni zakup lokaliteta ostrva Lastavica sa tvrđavom**  
**„Mamula“ – Herceg Novi**

### **1. Opis**

Vlada Crne Gore javnom objavom poziva na podnošenje ponuda iskusne međunarodne investitore, sa dokazanom finansijskom sposobnošću i iskustvom u projektovanju, dizajnu, izgradnji i upravljanju složenim turističkim kapacitetima, zainteresovane za dugoročni zakup, na period od najmanje 31 do najviše 90 godina, turističkog kompleksa Ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ – Herceg Novi, uključujući izgradnju i upravljanje ovim turističkim kompleksom.

### **2. Opšte informacije o lokaciji**

Tvrđava „Mamula“ je izgrađena na kamenitom ostrvu Lastavica, koje je kružnog oblika, ukupne površine 31.848m<sup>2</sup>, sa prečnikom od oko 200 metara, na ulazu u Bokokotorski zaliv, oko 3,5 nautičkih milja (6,3 km) udaljeno od Herceg Novog, upisana list u nepokretnosti br. 215, katastarska parcela br. 3438, KO Radovanići, opština Herceg Novi.

Položaj ostrva Lastavica, zajedno sa tvrđavom „Mamula“ zahtijeva koncept ekskluzivnog turističkog kompleksa otvorenog tipa, nivoa standarda 4+ ili 5 zvjezdica, smještajnog kapaciteta do 70 ležajeva, sa pratećim sadržajima za rekreacione aktivnosti i odmor, dobro uklopljenim u ambijent, koji ne ugrožavaju kulturno-istorijski karakter i prirodno okruženje lokacije, u skladu sa Državnom studijom lokacije – „Sektor 34“.

Detaljne informacije o lokalitetu date su u Tenderskoj dokumentaciji, koja će biti dostupna zainteresovanim investitorima nakon potpisivanja Izjave o povjerljivosti podataka i otkupa Tenderske dokumentacije.

### **3. Ponuđači**

Učešće na Tenderu biće omogućeno zainteresovanim licima (uključujući i konzorcijume) koja su otkupila Tendersku dokumentaciju i potpisala Izjavu o povjerljivosti podataka u skladu sa ovim javnim pozivom (u daljem tekstu „Učesnik na Tenderu“).

#### **4. Kvalifikacioni uslovi**

Učesnik na Tenderu kvalifikovaće se kao Ponudjač ako ispuni kvalifikacione uslove predviđene u grupi A ili u grupi B:

##### **Grupa A.**

1. Ponudjač mora biti međunarodni hotelski brend - operater koji je poznat i međunarodno priznat kao uspješan operater turističkih kapaciteta sa 4+ ili 5 zvjezdica.
2. Ponudjač mora imati najmanje pet godina neprekidnog iskustva u planiranju, razvoju i upravljanju relevantnim turističkim kapacitetima za odmor sličnim po tipu, kvalitetu, nivou i veličini, koji su po međunarodnom standardu nivoa 4+ ili 5 zvjezdica.
3. Ponudjač mora uključiti u tim eksperta za kulturnu baštinu, sa iskustvom od pet godina u upravljanju, restauraciji i konzervaciji projekata na lokacijama koje su spomenici kulture.
4. Ponudjač mora da pokaže i dokaže da posjeduje finansijsku sposobnost i neophodna sredstva za implementaciju Investicionog programa na potpun i blagovremen način, pod uslovima iz Tenderske dokumentacije i Ponude.
5. Ponudjač mora dokazati da je u posljednje dvije godine ostvario pozitivan finansijski rezultat, i da je u svakoj od prethodne 2 (dvije) godine imao godišnji promet od najmanje 30 miliona eura.

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

##### **Grupa B.**

1. Ponudjač mora imati vrijednost kapitala pod upravljanjem od najmanje 80 miliona eura.
2. Ponudjač mora dokazati da je najmanje u dvije poslovne godine u poslednjih pet kalendarskih godina ostvario pozitivan finansijski rezultat.
3. Ponudjač mora uključiti u tim eksperta za kulturnu baštinu, sa najmanje 5 godina iskustva u restauraciji i konzervaciji projekata na lokacijama koje su spomenici kulture.
4. Ponudjač mora dokazati da je tokom poslednje poslovne godine imao promet od najmanje 50 miliona eura.
5. Ponudjač mora imati Pismo o namjerama, ili sklopljen ugovor o upravljanju sa renomiranom kompanijom koja upravlja sa najmanje dva turistička kompleksa međunarodnih standarda od najmanje 4+ ili 5 zvjezdica, u skladu sa konceptom koji je predložen Ponudom.

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

#### **5. Konzorcijum**

Učesnik na Tenderu koji otkupi Tendersku dokumentaciju može da stupa u konzorcijum sa drugim licima, i takav konzorcijum može da dostavi Ponudu ukoliko ispuni sljedeće uslove:

- lider konzorcijuma mora nezavisno od ostalih članova konzorcijuma da ispunjava uslove postavljene u tački A4 ili u tačkama B1 i B4,

- konzorcijum kao cjelina mora ispuniti uslove postavljene u tački 4 ovog javnog poziva, i
- članovi konzorcijuma moraju neograničeno solidarno odgovarati za obaveze i odgovornosti svakog člana konzorcijuma. Obaveze i odgovornosti svakog člana konzorcijuma u odnosu na predmet Ponude moraju biti eksplicitno navedene u Ponudi, ali to neće uticati ili umanjiti neograničeno solidarnu odgovornost svakog člana konzorcijuma za svaku obavezu koja proistekne iz ovog javnog poziva.

## 6. Uslovi Ponude

Od Ponuđača se, između ostalog, očekuje da:

- predloži rok zakupa koji ne može biti kraći od 31 niti duži od 90 godina, a koji će rok predstavljati jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude;
- ponudi iznos godišnje zakupnine za zemljište, čiji garantovani (fiksni) iznos, u bilo kom slučaju, ne može biti manji od 1,00 eura/ m<sup>2</sup> i iznos godišnje varijabilne zakupnine kao procenat od ukupnih prihoda ostvarenih iz poslovanja na zakupljenoj lokaciji. Iznos predložene Zakupnine će biti jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.
- ponudi iznos godišnje zakupnine za akvatorijum, čiji garantovani (fiksni) iznos, u bilo kom slučaju, ne može biti manji od 0,60 eura/m<sup>2</sup>. Iznos predložene Zakupnine će biti jedan od kriterijuma za ocjenu ponude.
- dostavi investicioni plan u kojem je precizno naznačena struktura i dinamika investicija, planirani izvor sredstava i biznis plan za poslovanje turističkog rezorta. Investicioni plan, prilikom potpisivanja (ili zatvaranja) ugovora mora biti garantovan prihvatljivom činidbenom garancijom. Predloženi investicioni plan predstavljaće jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.
- dostavi opšti koncept dizajna i razvoja lokaliteta koji je predmet ovog Tendera, koji će biti usklađen sa prostorno-planskom dokumentacijom i propisima o zaštiti spomenika kulture, pri tom koristeći najveće međunarodne standarde u arhitektonskoj izvrsnosti, inovacijama, dizajnu, planiranju, tehničkim performansama, korišćenju prostora i održivosti. Rješenja predložena za očuvanje spomenika kulture će biti evaluacioni kriterijum.

## 7. Otkup tenderske dokumentacije

Zahtjev za otkup Tenderske dokumentacije s jasnom naznakom „Zahtjev za otkup Tenderske dokumentacije“, potencijalni učesnici na Tenderu mogu poslati Tenderskoj komisiji za valorizaciju turističkih lokaliteta (u daljem tekstu „Tenderska komisija“) poštom, e-mailom ili faksom.

Tenderska dokumentacija se može otkupiti u periodu do **24. januara 2014. godine, do 16:00 sati.**

Potencijalni učesnici na Tenderu će primiti poštom, e-mailom ili faksom instrukcije za plaćanje naknade za otkup Tenderske dokumentacije u iznosu od 10.000,00 eura, na račun Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte (kao što je naglašeno u tački 11. ovog javnog poziva), kao i Izjavu o povjerljivosti podataka. Po primanju Instrukcija i Izjave, učesnik na Tenderu će Tenderskoj komisiji dostaviti potpisanu Izjavu o povjerljivosti podataka, kao i dokaz o uplati naknade za otkup Tenderske dokumentacije.

Po prijemu potpisane Izjave o povjerljivosti podataka, kao i dokaza o uplati naknade za otkup Tenderske dokumentacije, Tenderska komisija će predati Tendersku dokumentaciju učesniku, lično, poštom, emailom, ili stavljanjem na raspolaganje putem Interneta (www.tourismprojects.me), čim dobije potpisanu Izjavu, i dokaz o uplati. U slučaju dostavljanja dokumentacije poštom ili e-mailom, učesnik na Tenderu će potvrditi prijem Tenderske dokumentacije pisanim putem, na adresu naznačenu u tački 10 ovog javnog poziva.

### **8. Posjeta lokalitetu**

Učesnicima na Tenderu će biti omogućeno da obiđu lokaciju ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ u skladu sa procedurom predviđenom u Tenderskoj dokumentaciji.

### **9. Dostavljanje ponuda**

Ponude moraju biti dostavljene prije isteka roka, u zapečaćenoj koverti/paketu, poštom, kurirom ili lično na sljedeću adresu:

#### **Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte**

##### ***Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta***

Ul. Karađorđeva bb

81000 Podgorica

Crna Gora

Za: Tamara Pešić, sekretarka komisije

Ponuda mora biti dostavljena najkasnije do **31. januara 2014. godine, do 12:00 sati** (po lokalnom vremenu), na naznačenu adresu, bez obzira na koji je način upućena.

### **10. Garancija za ponudu**

Ponudač uz ponudu mora dostaviti bankarsku garanciju za ponudu u korist Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte u iznosu od 300.000,00 €, 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, ili kao depozit na istu vrijednost na račun Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte:

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

Troškove uplate snosi Ponudač.

### **11. Informacije u vezi sa Tenderom**

Za sva pitanja u vezi sa ovim Javnim pozivom, ili Tenderom uopšte, neophodno je kontaktirati Tendersku komisiju, na sljedeću adresu:

**Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte**

***Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta***

Ul. Karađorđeva b.b.  
81000 Podgorica

Kontakt osoba: Tamara Pešić, sekretarka

Tel: +382 20 446 390

Fax: +382 20 446 215;

E-mail: [tamara.pesic@mrt.gov.me](mailto:tamara.pesic@mrt.gov.me)

**12. Izmjene**

Tenderska komisija zadržava pravo da izmijeni ili dopuni pojedine odredbe ovog Javnog poziva, prije roka za dostavljanje ponuda, uključujući i odredbe koje definišu rokove.