



**VLADA CRNE GORE**  
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU**  
**Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta**

objavljuje

**JAVNI POZIV**  
za učešće na međunarodnom javnom tenderu  
za izdavanje u dugoročni zakup vojnoturističkog kompleksa  
"Mediteran", Žabljak

1. Vlada Crne Gore javnom objavom poziva na podnošenje ponuda iskusne domaće i međunarodne investitore s finansijskom sposobnošću, kao i iskustvom u projektovanju, gradnji, marketingu i poslovanju turističkim kompleksima, zainteresovane za dugoročan zakup za period od najmanje 31 do najviše 90 godina vojnoturističkog kompleksa „Mediteran“ na Žabljaku, uključujući izgradnju i upravljanje ovim turističkim kompleksom.

2. Osnovni podaci o zemljištu koji se izdaje u dugoročni zakup:

- Lokacija koja je predmet Tendera obuhvata zemljište koje se prostire na površini od **13.951 m<sup>2</sup>**, na kojem je izgrađeno 20 objekata, korisne površine 487 m<sup>2</sup>.
- Lokacija se nalazi na 1456 m nadmorske visine, u najatraktivnijoj zoni nacionalnog parka "Durmitor". Kompleks "Mediteran" lociran je u naselju Otoka, neposredno uz put od Žabljaka prema Crnom jezeru, na blagoj padini, na oko 2 km od Žabljaka, koja se do sada koristio kao vojno odmaralište. Crno jezero, koje je od kompleksa udaljeno oko 200 m, sa planinskim masivima i visokim četinarima u okruženju, čini jedan od najljepših pejzaža u Evropi. U blizini lokacije nalazi se skijaška skakaonica koja je bila u funkciji prije pedesetak godina, što svjedoči o skijaškoj tradiciji ovog kraja. Vojnoturistički kompleks "Mediteran" čini cjelinu koja je u funkciji odmora, s restoranom, bungalovima za smještaj, kotlarnicom i malim parkingom. Do lokacije se dolazi asfaltnim putem. U neposrednoj blizini lokaliteta nalaze se banka, pošta, pijace, prodavnice i drugi gradski sadržaji.
- Zemljište koje je predmet turističke valorizacije čini katastarska parcela broj **2235**, površine **13.951 m<sup>2</sup>** upisana u **LN 1113 KO Žabljak I**, opština Žabljak i u svojini je Države Crne Gore.

- Detaljne informacije o kompleksu date su u Tenderskoj dokumentaciji koja će biti dostupna učesnicima na Tenderu nakon potpisivanja Izjave o povjerljivosti i otkupa Tenderske dokumentacije.

3. Učešće na Tenderu biće omogućeno zainteresovanim licima (uključujući i konzorcijume) koja su otkupila Tendersku dokumentaciju i potpisala Izjavu o povjerljivosti u skladu sa ovim Javnim pozivom ("Učesnik na Tenderu").

4. Učesnik na Tenderu kvalifikovaće se kao Ponuđač ako ispunjava Kvalifikacione uslove predviđene kao grupa A ili grupa B:

A.

- Ponuđač mora biti domaći ili međunarodni hotelski operater i brend koji je poznat i međunarodno priznat kao uspješan operater najmanje dva hotelska kompleksa, nivoa najmanje četiri zvjezdice.
- Ponuđač mora imati najmanje pet godina neprekidnog iskustva u planiranju, razvoju i upravljanju hotelima koji su po međunarodnom standardu nivoa najmanje četiri zvjezdice.
- Ponuđač mora da dokaže da posjeduje finansijsku sposobnost i sredstva neophodna za realizaciju predviđenog projekta na potpun i blagovremen način pod uslovima navedenim u Tenderskoj dokumentaciji i Ponudi.
- Ponuđač mora dokazati da je u posljednje dvije kalendarske godine ostvario pozitivan finansijski rezultat, i da je u posljednjoj godini ostvario ukupan promet od najmanje 10 miliona eura.

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

B.

- Ponuđač mora imati vrijednost kapitala pod upravljanjem od najmanje 40 miliona eura.
- Ponuđač mora dokazati da je u posljednje dvije poslovne godine ostvario pozitivan finansijski rezultat.
- Ponuđač mora dokazati da je u toku posljednje poslovne godine ostvario ukupan promet od najmanje 20 miliona eura.
- Ponuđač mora imati Pismo o namjerama ili sklopljen Ugovor o upravljanju sa renomiranom kompanijom koja upravlja sa najmanje 2 hotelska resorta međunarodnih standarda od najmanje četiri zvjezdice.

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

5. Učesnik na Tenderu koji otkupi Tendersku dokumentaciju može formirati konzorcijum sa drugim licima i takav konzorcijum može podnijeti Ponudu pod uslovom da bar jedan

član konzorcijuma ispunjava uslove definisane ovim Javnim pozivom, kao i da članovi Konzorcijuma odgovaraju neograničeno solidarno za obaveze svakog od njih. Odgovornosti i obaveze svakog člana Konzorcijuma u odnosu na predmet Ponude moraju biti eksplicitno definisane i navedene u Ponudi.

6. Od Ponuđača se, između ostalog, očekuje:

- Da ponudi 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;
- Da ponudi iznos fiksne Zakupnine po metru kvadratnom, čiji garantovani iznos ni u kom slučaju ne smije da iznosi manje od **1 eura** po kvadratnom metru zemljišta. Iznos ponuđene zakupnine predstavljaće jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.
- Da ponudi iznos Varijabilne zakupnine, izraženu u procentu od ukupno ostvarenog godišnjeg prihoda Zakupca. Iznos ponuđene Varijabilne zakupnine predstavljaće jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.
- Da dostavi Investicioni program u kome se precizno navode struktura i dinamika investicija i planirani izvor potrebnog investicionog kapitala. Investicioni program mora biti obezbijeđen prihvatljivom garancijom banke. Predloženi Investicioni program predstavljaće jedan od kriterijuma za ocjenu Ponude.

7. Zahtjev za otkup Tenderske dokumentacije sa jasnom naznakom "Zahtjev za otkup Tenderske dokumentacije za turističku valorizaciju kompleksa "Mediteran" u Žabljaku, zainteresovani učesnici na Tenderu mogu poslati Tenderskoj komisiji za valorizaciju turističkih lokaliteta ("Tenderska komisija") preporučenom poštom, e-mailom ili putem faksa.

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

8. Zainteresovanim učesnicima na Tenderu se dostavljaju poštom, e-mailom ili putem faksa, instrukcije za plaćanje naknade za Tendersku dokumentaciju u visini od 10.000 eura na račun Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte (naveden u tački 11 ovog poziva) kao i Izjava o povjerljivosti podataka. Učesnici na Tenderu po prijemu instrukcija za plaćanje i Izjave o čuvanju povjerljivosti podataka, dostavljaju Tenderskoj komisiji potpisanu Izjavu i dokaz o uplati naknade za Tendersku dokumentaciju.

Neposredno nakon prijema potpisane Izjave o čuvanju povjerljivosti podataka i dokaza o uplati naknade za tendersku dokumentaciju Tenderska komisija će dostaviti Tendersku dokumentaciju Učesnicima na Tenderu lično, putem pošte, e-mailom ili stavljanjem na raspolaganje putem Interneta ([www.tourismprojects.me](http://www.tourismprojects.me)). U slučaju da Tendersku dokumentaciju učesnik na Tenderu preuzima poštom ili e-mailom dužan je dostaviti pisanu potvrdu o prijemu na adresu iz tačke 10 ovog poziva.

9. Učesnicima na Tenderu će biti omogućen obilazak lokaliteta "Mediteran" u Žabljaku u skladu sa procedurom definisanom u Tenderskoj dokumentaciji.

10. Ponude se dostavljaju lično ili preporučeno putem pošte na sledeću adresu:

**Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte**  
**Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta**  
**Ulica Karađorđeva bb**  
**81 000 Podgorica**

Ponuda mora pristići najkasnije do **31. januara 2014. godine, u 12.00 sati** (po lokalnom vremenu) na naznačenu adresu, bez obzira na koji način je pošiljka upućena.

11. Ponuđač uz ponudu mora uplatiti depozit ili dostaviti bankarsku Garanciju ponude u korist Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte u iznosu od 150.000 € naplative na prvi poziv, izdate 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. Depozit se uplaćuje 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 garancije snosi Ponuđač.

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

**Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte**  
**Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta**  
**Ulica Karađorđeva bb**  
**81000 Podgorica**

Kontakt osoba: **Tamara Pešić**, sekretarka Tenderske komisije  
Tel: +382 20 446 390  
Fax: +382 20 446 215;  
E-mail: [tamara.pesic@mrt.gov.me](mailto:tamara.pesic@mrt.gov.me)

13. Tenderska komisija zadržava pravo da izmijeni pojedine odredbe ovog Javnog poziva, uključujući i odredbe kojima su propisani određeni rokovi.