



Br. 01-426/20-1684/13

08.09.2020.

Na osnovu odredbi iz člana 27 i 31 Zakona o koncesijama ("Službeni list Crne Gore", broj 08/09), Tenderska komisija obrazovana Rješenjem Ministarstva kulture broj 01-426/20-1684/5 od 21.07.2020.godine, za sprovođenje postupka javnog nadmetanja, po Javnom oglasu za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, utvrdila je:

RANG LISTU PONUĐAČA

Redni broj	Naziv Ponuđača i sjedište	Valorizacija nepokretnog kulturnog dobra	Broj bodova
1	Konzorcijum „Istra Besac“ Bar (Istra Group d.o.o. Bar i Kastel d.o.o. Podgorica)	Tvrđava Besac	73

Status prvorangiranog ponuđača (sa dodijeljena 73 boda) po Javnom oglasu za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, stekao je gore navedeni ponuđač, odnosno Konzorcijum "Istra Besac" Bar.

OBRAZLOŽENJE

Na osnovu sprovedenog otvorenog postupka po osnovu Javnog oglasa za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, objavljenom dana 03.07.2020. godine, u Službenom listu Crne Gore pod brojem 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine, i 04.07.2020. godine u dnevnom listu "Dnevne novine" i na internet stranici Ministarstva kulture

<http://www.mku.gov.me/vijesti/228048/JAVNI-UGLAS-za-nadmetanje-u-otvorenom-postupkudavanja-koncesije-za-valorizaciju-nepokretnog-kulturnog-dobraTvrđave-Besac-Virpaza.html>

Izmjena Javnog oglasa objavljena je dana 05.08.2020. godine u Službenom listu Crne Gore pod brojem 081/20, oglasni dio broj 34/20 i 06.08.2020. godine, u dnevnom listu „Dnevne novine“.

<http://www.mku.gov.me/vijesti/230055/IZMJENA-JAVNOG-UGLASA-za-nadmetanje-u-otvorenom-postupku-davanja-koncesije-za-valorizaciju-nepokretnog-kulturnog-dobra-Tvrđave-B.html>

Tenderska komisija je konstatovala da je ponudu blagovremeno dostavio jedan ponuđač i to:

Konzorcijum „Istra Besac“ Bar

O javnom otvaranju koverti sa propisanom dokumentacijom Tenderska komisija je sačinila Zapisnik o otvaranju Koverti za Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Tvrđava Besac”, Virpazar, Opština Bar, br. 01-426/20-1684/10 od 07.09.2020. godine, sve u skladu sa Uredbom o bližem načinu sprovođenja postupka javnog nadmetanja u otvorenom i dvostepenom postupku davanja koncesije (“Službeni list Crne Gore”, broj 67/09).

Nakon što je konstatovano da se radi o podobnom Ponuđaču, Komisija je dana 07.09.2020. godine pristupila otvaranju Tehničke i Finansijske ponude, bez pristustva Ponuđača, a u skladu sa članom 7 i 8 Uredbe o bližem načinu sprovođenja postupka javnog nadmetanja u otvorenom i dvostepenom postupku davanja koncesije („Službeni list CG“, br. 67/09). (u daljem tekstu: Uredba).

O otvaranju Tehničke i Finansijske ponude Komisija je sačinila Zapisnik o tehničkom vrednovanju Koverti za Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Tvrđava Besac”, Virpazar, Opština Bar, („Službeni list CG“, broj 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine), br. 01-426/20-1684/11 od 07.09.2020. godine, u kojem je konstatovano da Tehnička i Finansijska ponuda ispunjavaju uslove iz člana 8 stav 1 navedene Uredbe, nakon čega se pristupilo vrednovanju ponuda.

Vrednovanje ponuda je izvršeno na način da su članovi Komisije individualno sprovodili vrednovanje ponuda, dok je predsjednik Komisije izračunao prosjek bodova, koje je ponuđač dobio po svakom kriterijumu vrjednovanja, tako što je podijelio zbir bodova koje je svaki član Komisije dodijelio po jednom kriterijumu sa ukupnim brojem članova Komisije. Ukupan broj bodova, dodijeljen svakom ponuđaču, sastoji se od zbira prosjeka bodova po svakom kriterijumu vrjednovanja.

Tenderska komisija je sačinila Zapisnik o toku postupka otvaranja, kontrole, pregleda i vrednovanja ponuda po Javnom oglasu za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Tvrđava Besac”, Virpazar, Opština Bar, („Službeni list CG“, broj 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine), br. 01-426/11-1684/12 od 08.09.2020. godine.

Tenderskom dokumentacijom je predviđeno da su kriterijumi za bodovanje ponuda sledeći:

- a) Kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata kao i njihova vrijednost i funkcionalnost: 10 bodova
- b) Kvalitet i arhitektura predloženog ldejnog rješenja: 20 bodova
- c) Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN: 30 bodova
- d) Predloženi Investicioni program: 40 bodova

UKUPNO: 100 bodova

Kriterijum:

Kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata kao i njihova vrijednost i funkcionalnost

Ponudač je dužan da u sklopu Tehničke ponude dostavi strukturu i obim poslovanja ponuđača, opis djelatnosti kojom se bavi ponuđač, kvalitet, arhitekturu i konfiguraciju realizovanih projekata kao i njihovu vrijednost i funkcionalnost, kao i opis bilo kojih novih projekata koji su trenutno u fazi realizacije.

Ponudač Konzorcijum „Istra Besac“ Bar je dostavio realizovane projekte (hotel Nautilus u Baru i i Hotel Conte u Perastu) sa sljedećom dokumentacijom:

- Listovi nepokretnosti;
- Rješenje Ministarstva turizma i zaštite životne sredine, od 27.06.2007. godine, o odobrenju za rad hotela „Conte“ u Perastu, ovjerena kopija, od dana 24.01.2019. godine;
- Rješenje CRPS, o promjeni statuta za društvo Kastel d.o.o. Podgorica, od 09.02.2012. godine, ovjerena kopija, od dana 26.04.2018. godine;
- Privremeno rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, od dana 18.05.2020. godine, za apart hotel „Nautilus“ sa depadansom, ovjerena kopija, od dana 04.08.2020. godine;
- Privremeno rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, od dana 03.06.2019. godine, za apart hotel „Nautilus“ sa depadansom, ovjerena kopija, od dana 04.08.2020. godine;
- Privremeno rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, od dana 28.05.2018. godine, za apart hotel „Nautilus“ sa depadansom, ovjerena kopija, od dana 04.08.2020. godine;

Ponuđaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 10 bodova.

Kriterijum:

Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja

Ponudač je dužan da u sklopu Tehničke ponude dostavi Idejno rješenje koje treba da sadrži: tekstualni dio i osnovne informacije, kvalitet i arhitekturu predloženog Idejnog rješenja viziju projekta i grafičke priloge. Idejno rješenje mora na jasan i nedvosmislen način da zadovolji ciljeve Javnog oglasa i omogućiti razvoj, rekonstrukciju i privođenje namjeni nepokretnog kulturnog dobra odnosno uspostavljanje objekta muzejskog karaktera sa ugostiteljskim sadržajima minimalne kategorizacije 4* koji će se nalaziti u okviru bedema same tvrđave, dok će se u dijelu zaštićene okoline predvidjeti glamping kapaciteti minimalne kategorizacije 4*, odnosno privremeni objekti za smještaj atraktivnog izgleda. Idejno rješenje mora biti izrađeno na način da prikaže osjećaj za stil, estetski dizajn i standard za realizaciju izgradnje, uključujući opis kvalitetnih materijala, koji će se primjenjivati prilikom rekonstrukcije, kao i mjere za garanciju kvaliteta i arhitekturu. Idejno rješenje koje predloži ponuđač ne smije biti u suprotnosti sa ciljem očuvanja i zaštite životnog okruženja i prirode, već treba da bude u potpunosti u skladu sa očuvanjem prirodnog okruženja, a svi aspekti razvoja moraju biti u skladu sa relevantnim propisima Mjerodavnog prava sa posebnim osvrtom na zaštitu kulturnih dobara.

Ponudač Konzorcijum „Istra Besac“ Bar je dostavio Idejno rješenje „Tvrđava Besac sa glamping kampom“, sa priložima i uslovima definisanim tačkom 14.1 Instrukcija / Uputstva za učesnike na javnom oglasu za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđava Besac“, Virpazar, Opština Bar.

Ponuđaču su po ovom kriterijumu dodijeljena 3 boda.

Kriterijum:

Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN

Ponuđač je dužan da u sklopu Finansijske ponude dostavi Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN.

Koncesiona naknada se sastoji od fiksnog dijela i varijabilnog dijela. Početni iznos fiksne Koncesione naknade je 1.000,00 EUR, a varijabilni dio 15 % od ostvarene neto dobiti DPN.

Učesnik na Javnom oglasu koji je u Tenderskom postupku nastupio kao Konzorcijum i koji je na osnovu utvrđenih kriterijuma dobio Koncesiju, biće obavezan da osnuje i registruje DPN čija će vlasnička struktura odgovarati sastavu samog Konzorcijuma. Nositelj Konzorcijuma kao član Konzorcijuma odnosno dio vlasničke strukture DPN ne može se mijenjati za period od 10 (deset) godina od davanja Koncesije. Ostali članovi Konzorcijuma odnosno njihovi vlasnički udjeli u DPN ne mogu se mijenjati za period od 5 (pet) godina od davanja Koncesije.

Koverta Finansijska ponuda sadrži: iznos/visinu Koncesione naknade koji ponudi Ponuđač i koja će predstavljati ponuđeni iznos godišnje koncesione naknade i procent od ostvarenog neto prihoda DPN koja se obračunava i isplaćuje sve vrijeme trajanja Koncesionog perioda.

Ponuđač Konzorcijum „Istra Besac“ Bar je ponudio 15% od ostvarene neto dobiti DPN.

Ponuđaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 30 bodova.

Kriterijum:

Predloženi Investicioni program

Ponuđač je dužan da u sklopu Finansijske ponude dostavi i Investicioni program u kome se precizno navode struktura i dinamika investicije i planirani izvor potrebnog investicionog kapitala.

Investicioni program treba da sadrži poseban osvrt na razvoj i upravljanje budućim Hotelom, uključujući finansijski model. Investicioni program treba da sadrži minimum sledeće:

- koncept razvoja i način kako budući Projekat može da se oblikuje i da se plasira na tržištu;
- plan i način korišćenja rekonstruisanog (adaptiranog) kulturnog dobra, kojim se definiše budući doživljaj gostiju;
- projekciju finansijskih tokova (plan prihoda i rashoda)-ponuđač mora dostaviti predračun poslovnih izvještaja koji se predviđaju za prvih četiri godine poslovanja.
- finansiranje-izvori i vremenska dinamika finansiranja usklađeni sa planom rekonstrukcije, razvoja i upravljanja.

Iznos investicionog programa ne može biti niži od 500.000,00 eura. Investicioni program treba da sadrži: iskazana investiciona ulaganja, dinamički plan, efekte na zapošljavanje, infrastrukturu i ekonomski razvoj na lokalnom i republičkom nivou.

Ponuđač Konzorcijum „Istra Besac“ Bar je dostavio Investicioni program, prema kojem ukupna vrijednost radova iznosi 533.021,32 €.

Ponuđaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 30 bodova.

Dodijeljeni broj bodova

R.B.	K R I T E R I J U M I	Broj bodova
1	Kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata kao i njihova vrijednost i funkcionalnost	10

2	Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja	3
3	Ponudeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN	30
4	Predloženi Investicioni program	30

Ponuđaču Konzorcijum „ISTRA BESAC“ BAR su dodijeljena ukupno 73 boda od strane Komisije.

Na osnovu rezultata izvršenog vrednovanja izabran je prvorangirani ponuđač, odnosno Konzorcijum "Istra Besac", za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđava Besac“, Virpazar, Opština Bar.

Shodno članu 31 Zakona o koncesijama Rang lista ponuđača objavljuje se na oglasnoj tabli, odnosno na sajtu Ministarstva kulture, kao nadležnog organa.

Pravna pouka: Ponuđač ima pravo da u roku od 8 dana od dana objavljivanja Rang liste ponuđača na pisani zahtjev Ministarstvu kulture, kao nadležnom organu izvrši uvid u dokumentaciju, kao i pravo da podnese prigovor na Rang listu ponuđača, u dva primjerka Komisiji za koncesije Vlade Crne Gore, u roku od 15 dana od dana objavljivanja iste na Internet stranici nadležnog organa.

Tenderska Komisija:

1 Božidar Božović

Predsjednik



2 Aleksandar Pavićević

član



3 Dobrila Vlahović

član



4 Milica Vušurović

član



5 Mirko Bujišić

član

