



НАЦИОНАЛНИ ПАРКОВИ ЦРНЕ ГОРЕ

U skladu sa članom 24 a shodno članu 7 STATUTA "ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА NACIONALNE PARKOVE CRNE GORE", direktor preduzeća Aleksandar Bulatović dana 17.06.2022. godine donosi:

ODLUKU

O ZAKLJUČENJU UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA – RESTORAN "JEZERO" NA VRANJINI U OKVIRU U NP SKADARSKO JEZERO

Član 1.

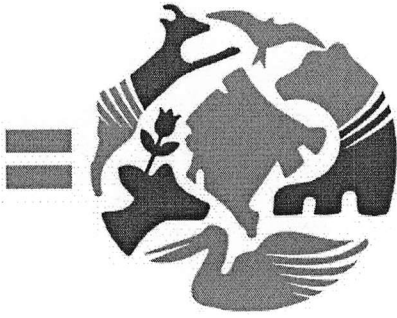
Ima se zaključiti ugovor o zakupu poslovnog prostora – restorana "JEZERO na Vranjani u prizemlju upravne zgrade NP Skadarsko jezero sa zakupcem "13 Jul Plantaže" a.d. Podgorica na period od pet godina počev od dana zaključenja i za godišnju zakupninu u neto iznosu od 35.000,00€ bez PDV-a, u svemu prema uslovima kako je predviđeno Javnim pozivom br. 01-309 od 12.02.2020. godine

Član 2.

Ugovor o zakupu se ima zaključiti sa otkaznom klauzulom na način da ukoliko dođe do ponavljanja postupka izbora najpovoljnije ponude za davanje u zakup ovog restorana po naznačenom javnom pozivu br. 01-309 od 12.02.2020. godine ili do poništenja ovog postupka i sprovođenja novog postupka izbora najpovoljnije ponude za davanje u zakup ovog restorana, da će i važenje - trajanje ugovora o zakupu koji se zaključuje u skladu sa ovom odlukom zavisiti od ishoda ponovljenog ili novog postupka izbora najpovoljnije ponude za davanje u zakup predmetnog restorana.

Član 3.

Ostali bitni elementi imaju se definisati samim ugovorom o zakupu.
Pozvati zakupca "13 Jul Plantaže a.d. Podgorica da pristupi zaključenju ugovora o zakupu.



НАЦИОНАЛНИ ПАРКОВИ ЦРНЕ ГОРЕ

Član 4.

Ova odluka je konačna i stupa na snagu danom donošenja.

Odluku objaviti na oglasnoj table preduzeća i na zvaničnoj web stranici.

О Б Р А З Л О Ž Е Н Ј Е

“ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА НАЦИОНАЛНЕ ПАРКОВЕ ЦРНЕ ГОРЕ” je na osnovu ODLUKE UPRAVNOG ODBORA JPNPCG o pokretanju postupka za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti - restorana u NP Skadarsko jezero br. 01-2410 od 27.10.2020. godine, u skladu sa ZAKLJUČKOM VLADE CRNE GORE Br. 07-5270 od 27.11.2020. godine i po RJEŠENJU o obrazovanju Komisije za sprovođenje postupka javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti - restorana u NP Skadarsko jezero Br. 03-2699 od 04.12.2020. godine, objavilo JAVNI POZIV br. 01-309 od 12.02.2020. godine za prikupljanje ponuda za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restorana u NP Skadarsko jezero, opština Podgorica.

Po ovom javnom pozivu prikupljene su ponude tri ponuđača i to:

1. „13 Jul Plantaže“ A.D. Podgorica;
2. BIP Hotels d.o.o.
3. Blue Marlin d.o.o.

Odlučujući o izboru najpovoljnije ponude od strane Komisije donijeta je ODLUKA BR. 01-501 OD 02.03.2021. godine i istom su sve ponude za zakup predmetnog restorana oglašene neispravnim.

Po prigovorima dvaju učesnika - „13 Jul Plantaže“ A.D. Podgorica i BIP Hotels d.o.o. donijeta je ODLUKA BR. 01-700 OD 22.03.2021. godine, kojom su prigovor ova dva ponuđača odbijeni



НАЦИОНАЛНИ ПАРКОВИ ЦРНЕ ГОРЕ

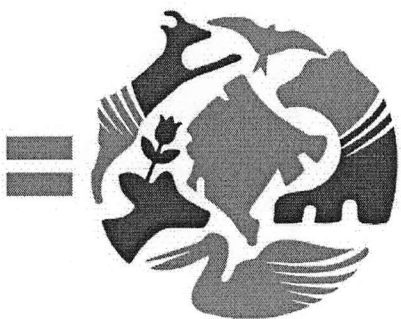
kao neosnovani, a ovu odluku je donijela Komisija koja je postupala u istom sastavu kao i prvostepenu odluku.

Na ovu odluku po prigovorima ponuđač „13 Jul Plantaže“ a.d. Podgorica podnio je tužbu Upravnom sudu Crne Gore po kojoj se pred tim sudom vodi postupak pod brojem U.br.1261/21, a u kojoj tužbi se se u najbitnijem osporava Odluka po prigovoru BR. 01-700 od 22.03.2021. godine iz razloga jer je prilikom ocjene ponude ovog ponuđača kao razlog za neispravnost ponude navedeno nedostavljanje dokaza da je ponuđač registrovan za obavljanje ugostiteljske djelatnosti a da taj dokaz nije bio predviđen tačkom 8 Javnog poziva. U konačnom se predlaže da se Odluka br. 01-700 od 22.03.2021. godine poništi kao nezakonita, i ovaj postupak je u toku. Ponuđač BIP Hotels d.o.o. ovu odluku nije osporavao u upravnom sporu.

Predmetni restoran je trenutno van funkcije jer isti nije moguće dati u zakup osim kroz postupak javnog nadmetanja, a kako je postupak izbora najpovoljnijeg ponuđača pred Upravnim sudom to nije moguće raspisati novi javni poziv. Takođe, preduzeće nije registrovano da samostalno obavlja ugostiteljsku djelatnost te je nastupila situacija da restoran nema zakupca niti drugog korisnika, zbog čega preduzeće trpi štetu na ime neubiranja prihoda od zakupa predmetnog restorana.

Ponuđač „13 Jul Plantaže“ a.d. Podgorica je dana 31.05.2022. godine podnio zahtjev br. 03-1348 za donošenje odluke kojom se mijenja ODLUKA Komisije BR. 01-700 OD 22.03.2021. godine donesena po Javnom pozivu br. 01-309 od 12.02.2020. godine u kom između ostalog ponovo ističe da je predmetna Odluka nezakonita.

Postupajući u skladu sa ovlašćenjima iz STATUTA, član 24 stav 1 alineja 6 i 7, direktor preduzeća formirao je Komisiju za preispitivanje Odluke BR. 01-501 OD 02.03.2021. godine, koja je preispitujući navedenu odluku našla da su dvije ponude u ovom postupku i to ponude ponuđača „13 Jul Plantaže“ A.D. Podgorica i BIP Hotels d.o.o. bile ispravne, i u svom zaključku predložila pribavljanje pravnog mišljenja o cjelokupnom postupku.



НАЦИОНАЛНИ ПАРКОВИ ЦРНЕ ГОРЕ

Shodno zaključku Konisije pribavljeno je pravno mišljenje od advokata Miomira Joksimovića br. 01-1480 od 13.06.2022. godine u kom je istaknuto da je ODLUKA Komisije BR. 01-700 OD 22.03.2021. GODINE po prigovorima učesnika donijeta od strane prvostepene komisije koja je postupala u istom sastavu u kom je donijela prvostepenu odluku br. 01-501 od 02.03.2021. godine kojom su sve ponude za zakup predmetnog restorana oglašene neispravnim, a što je suprotno članu 19 statuta JPNPCG kojim je propisano da je isključiva nadležnost Upravnog odbora da odlučuje po prigovorima učesnika javnih poziva.

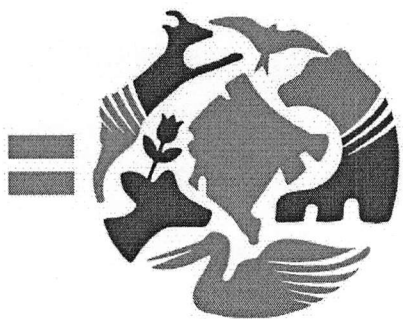
Takođe se u mišljenju ukazuje da prvostepena Odluka br. 01-501 od 02.03.2021. godine sadrži nedostatke zbog kojih bi, sve i da je donijeta od strane UPRAVNOG ODBORA, bila poništena u postupku pred Upravnim sudom Crne Gore zbog nesporne činjenice da Javnim pozivom nisu bili propisani kriterijumi za ocjenu ispunjenosti uslova za učešće u postupku na jasan i precizan način koji bi bio u skladu sa načinom na koji je ispunjenost uslova za učešće cijenjena u Odluci po prigovorima br. 01-700 od 22.03.2021. godine.

Konačno, predloženo je da se predmetna situacije riješi na jedan od tri moguća načina:

1. Da se čeka odluku Upravnog suda Crne Gore u kojoj će da bude odlučeno po tužbi ponuđača „13 Jul Plantaže „A.D.;
2. Da u skladu sa članom 143 Zakona o upravnom postupku i članom 26 Zakona o upravnom sporu samostalno poništi ili izmijeni Odluku br. 01-700 od 22.03.2021. godine;
3. Da poništi cjelokupan postupak te da u novom postupku bira najpovoljniju ponudu.

I naglašeno da je nadležnost Upravnog odbora da donese odluku na koji od tri ponuđena načina da se postupi.

Radi rešavanja sporne situacije i stavljanja restorana u funkciju direktor je Dopisom od 13.06.2022. godine obavijestio predsjednika Upravnog odbora Nebojšu Popovića da je potrebno da se odluči po pitanju modaliteta po kom bi se riješila sporna situacija a kako bi se restoran što prije stavio u funkciju i po istom pitanju istovremeno uputio inicijativu za zasijedanje Upravnog odbora sa propratnim materijalima.



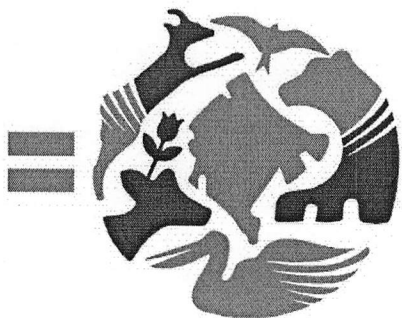
НАЦИОНАЛНИ ПАРКОВИ ЦРНЕ ГОРЕ

Upravni odbor do dana 17.06.2022. nije zakazao sjednicu za odlučivanje po ovom pitanju niti na dan donošenja ove odluke ima naznaka da će isti zasijedati u skorijem periodu.

Uzimajući u obzir sve navedeno, a kod činjenice da je ljetnja turistička sezona za 2022. godinu već otpočela i da će intenzitet sezone da se pojačava u predstojećim ljetnjim mjesecima jul i avgust 2022. godine, cijeneći posebno pasivnost Upravnog odbora koji ne preduzima korake iz svoje nadležnosti u cilju rešavanja ovog značajnog pitanja, a posebno radi sprečavanja nenadoknadive štete koju trpi preduzeće zbog neubiranja zakupnine za predmetni restoran, direktor preduzeća u skladu sa činjenicom da od davanja u zakup restorana zavisi poslovni prestoran preduzeća, odlučio je da zaključi Ugovor o zakupu sa ponuđačem „13 Jul Plantaž2 A.D Podgorica.

Ovakvu odluku direktor je donio iz razloga što je nesporno da je u postupku odlučivanja po javnom pozivu br. 01-309 od 12.02.2020. godine počinjeno kršenje imperativnih zakonskih odredbi zbog kojih su odluke donesene u tom postupku nezakonite. Ovo prevashodno iz razloga jer je nesporno da je odluku po prigovorima br. 01-700 od 22.03.2021. godine donio nenadležan organ, zbog čega je predmetna odluka apsolutno nezakonita. Osim navedenog, i prvostepena odluka br. 01-501 od 02.03.2021. godine sadrži nedostatke i da je vrlo izgledno da bi zbog istih, sve i da je donijeta od strane Upravnog odbora, bila poništena u postupku pred Upravnim sudom Crne Gore, što sve čini da je oglašavanje svih ponuda nezakonitim učinjeno na nezakonit način.

Shodno mišljenju Komisije za preispitivanje Odluke br. 01-501 od 02.03.2021. godine, koja je preispitujući navedenu odluku našla da su dvije ponude u ovom postupku i to ponude ponuđača „13 Jul Plantaže“ A.D. Podgorica br. 01-376 od 18.02.2021. godine i BIP Hotels d.o.o. br. 01-411 od 22.02.2021. godine bile ispravne, direktor je izvršio upoređivanje ovih dvaju ponuda. Upoređujući ove dvije ponude i to upoređujući ponuđenu cijenu zakupnine i uspješnost poslovanja – ostvarene prihode ova dva ponuđača, a na osnovu analize bilnasa



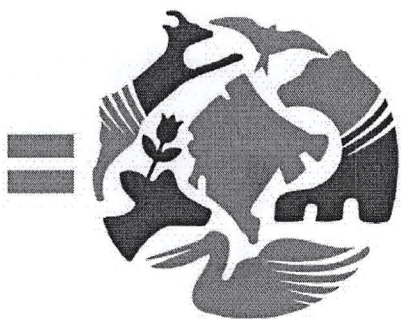
НАЦИОНАЛНИ ПАРКОВИ ЦРНЕ ГОРЕ

stanja i uspjeha ovih dvaju ponuđača izvršene od strane službe za finansije preduzeća, direktor je utvrdio da je ponuda ponuđača „13 Jul Plantaže“ a.d. povoljnija od ponude BIP Hotels d.o.o. i to iz razloga jer je ovaj ponuđač prema dostavljenim bilansima stanja i uspjeha za 2017., 2018., i 2019. godinu uspješnije poslovao – imao veći prihod od ponuđača BIP Hotels d.o.o. Kako je ponuđena cijena zakupnine oba ponuđača ista i iznosi 35.000,00€ bez PDV-a za godinu dana to shodno kriterijumima iz Javnog poziva da ponuđena cijena nosi 80 bodova a ostvareni prihodi 20 bodova proizilazi da je ponuda ponuđača „13 Jul Plantaže“ a.d. nesporno povoljnija.

Takođe je prilikom odlučivanja cijenjena i činjenica da je ponuđač „13 Jul Plantaže“ A.D. Podgorica pokrenuo upravni spor protiv drugostepene odluke dok ponuđač BIP Hotels d.o.o. nije osporavao drugostenu odluku po prigovorima što opravdava zaključak da je ponuđač BIP Hotels d.o.o. prihvatio ovu odluku i da je u odnosu na njega ova odluka konačna i pravosnažna.

Imajući u vidu sve gore navedeno, a kod evidentne činjenice da Upravni odbor ne vrši svoju funkciju i neodlučivanjem direktno utiče na slabljenje poslovnog rezultata preduzeća, zatim posebno brinući o javnom interesu šta spada u nadležnost preduzeća koje svoj rad finansira i iz sopstvenih prihoda ostvarenih od davanja na korišćenje i zakup nepokretnosti kojima raspolaže, naročito brinući i o tome da svojom odlukom ne nanese štetu bilo kojoj trećoj strani, a cijeneći i činjenicu da je ponuđač „13 Jul Plantaže“ A.D. Podgorica već bio zakupac predmetnog restorana u periodu 2015-2020 godine, direktor je radi zaštite interesa preduzeća i sprečavanja nastupanja nenadoknadive štete po preduzeće i direktnog finansijskog gubitka, a u skladu sa ovlašćenjima iz člana 24 stav 1 alineja 6 i 7 STATUTA, odlučio da sa ponuđačem „13 Jul Plantaže“ a.d. zaključi ugovor o zakupu predmetnog restorana po uslovima iz Javnog poziva br. 01-309 od 12.02.2020. godine.

Ugovor o zakupu će se zaključiti sa otkaznim uslovom i njegovo važenje će se vezati za ishod novog ili ponovljenog tekućeg postupka po javnom pozivu za prikupljanje ponuda za davanje



НАЦИОНАЛНИ ПАРКОВИ ЦРНЕ ГОРЕ

u zakup predmetnog restorana br. 01-309 od 12.02.2020. godine, čime je obezbijeđeno da nije došlo do povrede ili ugrožavnaja prava bilo kog trećeg lica u slučaju da postupak po naznačenom javnom pozivu bude ponovljen ili poništen.

Takođe, svaka zainteresovana strana ima pravo da osporava ovu odluku pred nadležnim sudom, čime je dodatno obezbijeđena pravna zaštita svakoj strani koja ima bilo koji pravni interes da istu osporava.

Shodno svemu prednje navedenom, odlučeno je kao u dispozitivu ove odluke.

Podgorica, 17.06.2022. godine



JP za Nacionalne prkove Crne Gore

Direktor

Aleksandar Bulatović

Zainteresovane strane mogu ovu odluku osporavati pred nadležnim sudom.