



Na osnovu člana 15 Ugovora o osnivanju Naučno-tehnološkog parka Crne Gore br. 07-87/2 od 28.01.2019. i br./Ref 01-326 od 28.01.2019, člana 5 Odluke o izmjeni podataka društva Naučno-tehnološkog parka Crne Gore br. 13/1-633/25-6648/2 i 01-2827/3 od 20.06.2025. godine, člana 5, 8 i 9 Statuta Naučno – tehnološkog parka Crne Gore br. 13/1-633/25-6648/4 i 01-2827/5 od 20.06.2025. godine, člana 25 Zakona o inovacionoj djelatnosti („Sl. list CG“, br. 82/20), Strateškog plana razvoja Naučno-tehnološkog parka Crne Gore, člana 39 i 40 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/2009 i 40/2011), člana 4, 5, 29, 30 i 31 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 44/10 07.2010. godine), Odluke Odbora direktora br. 01/25-665 od 03.07.2025. godine, Naučno-tehnološki park Crne Gore d.o.o. (u daljem tekstu: „NTP CG“) objavljuje:

JAVNI POZIV

za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljskih usluga u Naučno-tehnološkom parku Crne Gore

1. UVOD

Naučno-tehnološki park Crne Gore d.o.o. (NTP CG) osnovan je u partnerstvu Vlade Crne Gore i Univerziteta Crne Gore, uz zajedničku viziju da postane ključno mjesto na kojem će se spajati inovativni i kreativni pojedinci i projekti, uz intenzivnu saradnju naučnoistraživačke i privredne zajednice, a sve u cilju stvaranja jakog inovaciono-preduzetničkog ekosistema zemlje.

Više informacija na www.ntpark.me.

NTP CG osnovan je u svrhu postizanja sljedećih ciljeva:

- Unaprjeđenje inovaciono-preduzetničkog ekosistema u Crnoj Gori;
- Razvoj programa podrške za startapove/spinofove i timove sa inovativnim potencijalom, kao i pravnim licima koja obavljaju inovacionu i naučnoistraživačku djelatnost;
- Podrška razvoju digitalnih rješenja u različitim sektorima ekonomije;
- Podrška u komercijalizaciji inovativnih proizvoda i/ili usluga, kao i izvoza;
- Saradnja sa akademskim, istraživačkim i razvojnim institucijama u cilju komercijalizacije istraživanja i promocije preduzetništva;
- Uspostavljanje efikasnije saradnje između javnog sektora, biznis i akademske zajednice, radi unapređenja poslovnog ambijenta Crne Gore;
- Unaprjeđenje saradnje u upravljanju intelektualnom svojinom i transferom tehnologija.



2. PREDMET JAVNOG POZIVA

Predmet ovog javnog poziva jeste prikupljanje ponuda za davanje u zakup poslovnog prostora u okviru objekta NTP CG, s ciljem pružanja ugostiteljskih usluga.

U skladu sa svojim nastojanjima da unaprijedi infrastrukturnu ponudu i obezbijedi podsticajno okruženje za inovacije i saradnju među stanarima, NTP CG poziva sve zainteresovane da podnesu prijave za zakup poslovnog prostora namijenjenog za pružanje ugostiteljskih usluga.

3. PODACI O PROSTORU

Predmetni poslovni prostor nalazi se u okviru objekta NTP CG, na adresi Bulevar Mihaila Lalića bb. **Ukupna površina poslovnog prostora koji se nudi u zakup iznosi 107 m², od čega je 20 m² predviđeno za kuhinjski segment, 17 m² za šank, dok restoranski dio obuhvata površinu od 70 m².**

Na dnevnom nivou, u objektu boravi oko 300 osoba, uz izraženu tendenciju rasta usljed kontinuiranog useljavanja novih stanara, povećanja broja zaposlenih, kao i redovnog organizovanja događaja u konferencijskim salama, **čiji kapacitet doseže do 300 mjesta.**

Predmetni poslovni prostor je infrastrukturno opremljen i obuhvata vodovodne i elektro instalacije, sanitarni čvor, ventilacioni sistem, klimatizaciju, sistem grijanja i ugrađeni audio sistem.

Prostor je dodatno opremljen profesionalnom ugostiteljskom opremom i uređajima neophodnim za rad restorana. Zakupac samostalno obezbjeđuje, o sopstvenom trošku: fiskalnu kasu, posuđe, kompletan sitan inventar za pripremu i poslužnje hrane i pića, kao i odgovarajući namještaj (stolove i stolice) za restoranski dio i sve ostalo što je neophodno za nesmetan rad restorana.

Detaljna specifikacija raspoložive opreme i uređaja čini sastavni dio ovog Javnog poziva.

4. PERIOD I CIJENA ZAKUPA

Poslovni prostor se daje u zakup na period od 5 (pet) godina, uz mogućnost produženja u skladu sa uslovima definisanim ugovorom.

Minimalna cijena zakupa poslovnog prostora na mjesečnom nivou iznosi 22,00 € po m², što za ukupnu površinu od 107 m² iznosi 2.354,00 €.



Režijski troškovi se posebno obračunavaju po cijeni od najmanje 2,00 € po m², dok se troškovi održavanja infrastrukturnog objekta naplaćuju po cijeni od 2,00 € po m². Režijski troškovi će posebno biti definisani ugovorom o zakupu na osnovu instalisanih kapaciteta opreme.

Sve cijene su izražene bez uračunatog poreza na dodatu vrijednost (PDV), koji će biti dodat na konačnu cijenu u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Tržišna vrijednost infrastrukturnih usluga definisana je Odlukom o cijeni infrastrukturnih usluga NTP CG.¹

5. PRAVO UČEŠĆA

Pravo učešća na ovom Javnom pozivu imaju pravna lica koja ispunjavaju sljedeće uslove:

- registrovana su za obavljanje ugostiteljske djelatnosti;
- u momentu podnošenja prijave upravljaju najmanje jednim aktivnim ugostiteljskim objektom;
- ostvaruju pozitivan poslovni rezultat u posljednje 2 (dvije) poslovne godine;
- imaju najmanje 5 (pet) zaposlenih u radnom odnosu na dan podnošenja prijave;
- protiv njih se ne vodi postupak stečaja;
- redovno izmiruju obaveze po osnovu poreza i doprinosa na lična primanja, poreza na dobit pravnih lica i poreza na dodatu vrijednost, odnosno uredno izmiruju reprogramirane poreske obaveze;
- čiji zakonski zastupnik nije pravosnažno osuđivan.

6. PODNOŠENJE PRIJAVE

Prijave se podnose isključivo elektronski, putem portala <https://konkursi.ntpark.me/> popunjavanjem definisanog Prijavnog obrasca.

Dokumentacija (koja se podnosi kroz gore navedeni Prijavni obrazac):

- izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata;
- potvrda da se protiv pravnog lica ne vodi postupak stečaja;
- izvod iz kaznene evidencije za zakonskog zastupnika;

¹ Odluka o cijeni infrastrukturnih usluga NTP CG utvrđena je na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti rente poslovnog prostora u Naučno-tehnološkom parku Crne Gore br. 01/24-332/1 od 09.06.2024.godine i Izvještaja o cijenama infrastrukturnih usluga br. 01/24-368 od 21.06.2024. godine



- potvrda o redovnom izmirivanju poreskih obaveza (porezi i doprinosi na lična primanja, porez na dobit pravnih lica, porez na dodatu vrijednost), odnosno dokaz o redovnom izmirivanju reprogramiranih poreskih obaveza;
- finansijski izvještaji za prethodne 2 (dvije) godine;
- potvrda da pravno lice nije bilo u blokadi prethodne 2 (dvije) godine;
- dokaz o uplati depozita u iznosu od 10% ukupne vrijednosti godišnje zakupnine i broj žiro računa u slučaju povraćaja depozita;
- izjava o prihvatanju svih uslova iz javnog poziva, potpisana od strane ovlašćenog lica odnosno podnosioca prijave;
- idejno rješenje enterijera (uključujući 3D vizuelni prikaz opremljenog prostora);
- prijedlog koncepta ugostiteljske usluge;
- prijedlog menija sa cijenama;
- izjava o planiranom roku za početak rada restorana;
- pisani plan održivosti i zelenih praksi koje će se primjenjivati u poslovanju;
- rješenje o obavljanju ugostiteljske djelatnosti, za svaki objekat koji podnosioc prijave ima na dan podnošenja iste;
- dokaz o angažovanju zaposlenih (kopija radne knjižice, prijava na osiguranje).

Prijavni obrazac, grafički prikaz restoranskog prostora, izjava o prihvatanju svih uslova iz javnog poziva i izjava o planiranom roku za početak rada restorana čine sastavni dio ovog Javnog poziva.

7. ROKOVI I NAČIN PRIJAVLJIVANJA

Prijave se podnose isključivo elektronski na web stranici <https://konkursi.ntpark.me/>

Nakon procesa selekcije prijava, dokumentaciju je potrebno dostaviti u originalu ili notarski ovjerenu, ne stariju od 3 mjeseca na dan podnošenja.

Javni poziv je otvoren 45 dana od dana objavljivanja.

Sve informacije u vezi sa Javnim pozivom se mogu dobiti na web stranici NTP CG ili slanjem upita na email adresu: javnipoziv@ntpark.me.

8. SELEKCIJA PRIJAVA

Nakon isteka roka za prijavu na Javni poziv, sve prijave prolaze kroz administrativnu provjeru popunjenog prijavnog obrasca i priložene dokumentacije definisane u tački 6 ovog Javnog poziva. Nepotpune i neblagovremene prijave neće biti



razmatrane, o čemu će podnosioci biti obaviješteni putem mail adrese sa koje su izvršili prijavu.

Svi učesnici Javnog poziva dužni su da, kao uslov za učešće, uplate depozit u iznosu od 10% godišnje vrijednosti za zakup nepokretnosti. Uplatu je potrebno izvršiti na žiro račun NTP CG kod Hipotekarne banke AD Podgorica broj: 520-0000000039878-42, sa svrhom uplate: „Prijava na Javni poziv – prijava za zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljskih usluga u Naučno-tehnološki park Crne Gore“. Dokaz o uplati depozita mora biti priložen uz prijavu.

U slučaju da prijava bude nepotpuna, neblagovremena ili ne bude ocijenjena kao prvorangirana u skladu sa ovim Javnim pozivom, uplaćeni depozit će biti vraćen podnosiocu prijave u roku od 7 dana od dana donošenja rang liste po osnovu Javnog poziva za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljskih usluga u Naučno-tehnološki park Crne Gore.

Za podnosioca prijave čija ponuda bude prihvaćena, depozit se uračunava u iznos zakupnine.

Ukoliko odabrani podnosilac prijave ne pristupi zaključenju ugovora u predviđenom roku, gubi pravo na povraćaj depozita.

Nakon prijave na Javni poziv, prijave se ne mogu mijenjati ni dopunjavati. Podnosilac prijave ima pravo da povuče svoju prijavu najkasnije 3 dana prije isteka roka Javnog poziva, uz dostavljanje pisane izjave ili pisanog obavještenja o povlačenju.

9. OSTALE RELEVANTNE INFORMACIJE

Komisija za evaluaciju prijave po osnovu Javnog poziva za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljskih usluga je dužna da objavi rang listu po osnovu Javnog poziva za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljskih usluga u Naučno-tehnološkom parku Crne Gore u roku od 7 dana od dana njegovog zatvaranja odnosno isteka roka za prijavu.

Podnosioci prijave imaju pravo podnošenja prigovora Komisiji za žalbe u roku od 5 dana od dana objavljivanja rang liste.

Ukoliko prvorangirani podnosilac prijave ne pristupi zaključenju ugovora u roku od 7 dana od dana prijema poziva za potpisivanje ugovora, NTP CG zadržava depozit i pravo da pozove drugorangiranog podnosioca prijave.



Podnosilac prijave nakon zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora je obavezan da obezbijedi polisu osiguranja od opšte odgovornosti prema trećim licima.

U slučaju da oba podnosioca prijave odbiju zaključenje ugovora u predviđenim rokovima, Komisija za evaluaciju prijava po osnovu Javnog poziva za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljskih usluga će proglasiti Javni poziv neuspjelim.

Javni poziv se smatra neuspjelim i u slučaju da nijedna prijave ne bude dostavljena u predviđenom roku.

Naučno-tehnološki park Crne Gore zadržava diskreciono pravo da odbije sve dostavljene prijave i/ili otkaže Javni poziv u bilo kom trenutku, bez obaveze davanja obrazloženja.

Nakon zaključenja ugovora, zakupac je obavezan da za potrebe pružanja restoranskih usluga angažuje najmanje 4 (četiri) zaposlena, i to: dva radnika u kuhinji, jednog zaposlenog u šanku i jednog konobara/konobaricu.

Radno vrijeme objekta je od 08:00 do 20:00 časova svakog dana. Ukoliko postoji potreba za produženjem radnog vremena, zakupac je dužan da prethodno zatraži saglasnost od zakupodavca odnosno NTP CG.

10. KRITERIJUMI ZA IZBOR

Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude:

- I. Ponuđena cijena zakupa
- II. Dizajn i koncept restorana
- III. Jelovnik i cjenovna politika
- IV. Operativna spremnost
- V. Ekološka odgovornost
- VI. Poslovni kapacitet podnosioca prijave



Kategorija	Kriterijum	Maksimalni broj bodova
I. PONUĐENA CIJENA ZAKUPA		15
	Cijena zakupa (boduje se po utvrđenoj formuli datoj u nastavku)	15
II. DIZAJN I KONCEPT RESTORANA		30
	Dizajn prostora i vizuelni identitet (dostaviti 3D render i viziju brenda i identiteta)	10
	Predlog koncepta ugostiteljske usluge (dostaviti plan rada, broj radnika, plan usluge ...)	10
	Inovativnost koncepta (dostaviti do 5 predloga kao što su: digitalni meni, lokalne namirnice, zero-waste, tematska ishrana, otvorena kuhinja)	10
III. JELOVNIK I CJENOVNA POLITIKA		20
	Raznovrsnost menija (opis restoranskog menija dostaviti u tabeli sa detaljnim opisima svih jela koje će se naći na meniju – naziv, gramaža, sastojci jela i cijena)	10
	Cijene uporedivih stavki (iz ponuđenog menija hrane i pića u odnosu na procijenjene tržišne cijene)	10
IV. OPERATIVNA SPREMNOST		10
	Vremenski rok za početak rada restorana (izjava o planiranom roku za početak rada restorana: do 60 dana, 60 – 90 dana, 90 – 120 dana)	10
V. EKOLOŠKA ODGOVORNOST		10
	Planirane zelene prakse i održivost (dostaviti pisani plan za: reciklažu i razvrstavanje otpada, upravljanje bio-otpadom, energetska efikasnost, plan za kupovinu lokalnih proizvoda, sertifikat o ekološkom standardu)	10
VI. POSLOVNI KAPACITET PODNOSIOCA PRIJAVE		15
	Broj postojećih ugostiteljskih objekata (dostaviti rješenje o obavljanju ugostiteljske djelatnosti za svaki objekat koji podnosioc prijava ima na dan dostavljanja prijave)	10
	Broj zaposlenih u stalnom radnom odnosu (dostaviti dokaz o broju zaposlenih lica koje podnosioc prijave ima na dan dostavljanja prijave)	5
Maksimalni broj poena		100



NAČIN BODOVANJA:

I. Ponuđena cijena zakupa – ukupno 15 bodova

Najveća ponuđena cijena dobija 15 bodova, dok se broj bodova za svakog sljedećeg podnosioca prijave sa nižom ponuđenom cijenom računa prema formuli $a/b \times 15$ („a“ označava ponuđeni iznos, a „b“ najveći ponuđeni iznos).

II. Dizajn i koncept restorana – ukupno 30 bodova

1. Dizajn prostora i vizuelni identitet – do 10 bodova

Podnosilac prijave sa najprihvatljivijim dizajnom, prema diskrecionoj procjeni Komisije, dobija maksimalnih 10 bodova. Svakom sljedećem podnosiocu prijave broj bodova se umanjuje za po 3 boda.

2. Predlog koncepta ugostiteljske usluge – do 10 bodova

Podnosilac prijave sa najprihvatljivijim konceptom, prema diskrecionoj procjeni Komisije, dobija maksimalnih 10 bodova. Svakom sljedećem podnosiocu prijave broj bodova se umanjuje za po 3 boda.

3. Inovativnost koncepta – do 10 bodova

Podnosilac prijave sa najinovativnijim predlogom, prema diskrecionoj procjeni Komisije, dobija maksimalnih 10 bodova, a svakom sljedećem podnosiocu prijave broj bodova se umanjuje za po 3 boda.

III. Jelovnik i cjenovna politika – ukupno 20 bodova

1. Raznovrsnost menija² – do 10 bodova

- 5 ili više kategorija i najmanje 30 stavki – do 10 bodova
- 4 kategorije i najmanje 20 stavki – do 7 bodova
- 3 kategorije i najmanje 15 stavki – do 5 bodova
- manje od 3 kategorije (ili manje od 15 stavki ukupno) – do 2 boda

² Pod „kategorijom“ se podrazumijeva glavna grupa ili vrsta ponude u okviru menija, koja obuhvata više srodnih jela ili napitaka (npr. doručak, supe i čorbe, glavna jela, dezerti, topli i hladni napici, veganska ili vegetarijanska jela, zdrave opcije, lokalni specijaliteti i slično).

Pod „stavkom“ se podrazumijeva svako pojedinačno jelo ili napitak unutar jedne kategorije (npr. unutar kategorije „doručak“ stavke mogu biti: omlet sa povrćem, kaša od ovsenih pahuljica, sendvič sa sirom i jajima i sl.



2. Cijene uporedivih stavki iz ponuđenog menija u odnosu na procijenjene tržišne cijene³ – do 10 bodova

- niže cijene od procijenjenih tržišnih za 20% i više – 10 bodova
- cijene kao procijenjene tržišne cijene – 7 bodova
- cijene iznad procijenjenih tržišnih cijena do 20% – 5 bodova
- više od 20% iznad procijenjenih tržišnih cijena – 2 boda

IV. Operativna spremnost – ukupno 10 bodova

Na osnovu ponuđenog vremenskog roka za početak rada restorana (izraženog u danima) dodjeljuju se bodovi kako slijedi:

1. do 60 dana – 10 bodova
2. od 60 do 90 dana – 7 bodova
3. od 90 do 120 dana – 4 bodova

V. Ekološka odgovornost – ukupno 10 bodova

Za svaki dostavljeni pisani plan (za reciklažu i razvrstavanje otpada, za upravljanje bio-otpadom, za energetske efikasnost, za kupovinu lokalnih proizvoda) ili validan sertifikat o ekološkom standardu dodjeljuju se po 2 boda, do maksimalnih 10 bodova.

VI. Poslovni kapacitet podnosioca prijave – ukupno 15 bodova

1. Broj postojećih ugostiteljskih objekata – do 10 bodova

Podnosilac prijave sa najmanjim brojem ugostiteljskih objekata dobija 2 boda, dok se broj bodova svakom sljedećem podnosiocu prijave povećava za po 2 boda, do maksimalnih 10 bodova.

2. Broj zaposlenih u stalnom radnom odnosu – do 5 bodova

³ Tržišne cijene utvrđuje Komisija za evaluaciju prijave po osnovu Javnog poziva za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljskih usluga na osnovu analize najmanje tri ponude restorana sličnog tipa u Podgorici, sa posebnim osvrtom na poslovne zone, studentske restorane i objekte u blizini NTP CG.



Podnosilac prijave sa najmanjim brojem zaposlenih dobija 1 bod, dok se za svakog narednog zaposlenog podnosiocu prijave broj bodova povećava za po 1 bod, do maksimalnih 5 bodova.

Napomena: U dijelu u kojem se primjenjuje diskrecioni metod bodovanja (II), Komisija za evaluaciju prijave po osnovu Javnog poziva za davanje u zakup poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljskih usluga donosi odluke većinom glasova, nakon pojedinačne evaluacije svakog člana.

11. OPŠTE INFORMACIJE

Javni poziv je dostupan na web stranici <https://konkursi.ntpark.me/> i biće otvoren 45 dana od dana objavljivanja.

Informacije u vezi sa Javnim pozivom se mogu dobiti slanjem upita na adresu: javnipoziv@ntpark.me, ili putem telefona + 382 20 270 777 svakog radnog dana od 10.00 do 15.00h.

Podnosioci prijave imaju pravo da izvrše uvid u predmetni poslovni prostor tokom trajanja Javnog poziva. Obilazak se organizuje radnim danima (ponedjeljak-petak), u terminu od 12:00 do 14:00 časova, uz prethodnu najavu na kontakt broj: +382 67 258 089.

12. PRILOZI

Sastavni dio ovog Javnog poziva čine sljedeći priloz:

- Grafički prikaz restoranskog prostora
- Specifikacija raspoložive opreme i uređaja
- Izjava o prihvatanju svih uslova iz Javnog poziva
- Izjava o planiranom roku za početak rada restorana