



Na osnovu člana 3. i člana 25. Zakona o turističkim zajednicama („Službene novine Tuzlanskog kantona“ br: 11/2015), te Odluke Turističkog vijeća Turističke zajednice Grada Srebrenik br: TV-154/2025 od 15.01.2025. godine, o raspisivanju javnog poziva za dostavljanje ponuda za iznajmljivanje Sportsko-rekreativnog centra „Okresanica“ na planini Majeвица i dodatnog ulaganja od strane iznajmljivača u svrhu poboljšanja kvaliteta turističke ponude Tuzlanskog kantona, Predsjednik Turističkog vijeća Grada Srebrenik raspisuje:

### JAVNI POZIV

za dostavljanje ponuda za iznajmljivanje Sportsko-rekreativnog centra „Okresanica“ na planini Majeвица i dodatnog ulaganja od strane iznajmljivača u svrhu poboljšanja kvaliteta turističke ponude Tuzlanskog kantona.

#### Predmet javnog poziva

Predmet Javnog poziva je iznajmljivanje kompleksa Sportsko-rekreativnog centra „Okresanica“ na planini Majeвица ( u daljem tekstu: SRC ) sa svim sadržajima unutar njega na period od **deset (10) godina**, uz obavezu iznajmljivača da u toku trajanja najma izvrši određena **investiciona ulaganja** usaglašena sa Turističkom zajednicom Grada Srebrenik. Vrijednost usaglašenih ulaganja će biti uračunata i kompenzovana kroz iznos najamnine.

#### Svrha iznajmljivanja

- Podsticanje razvoja i unapređenje turističke ponude Tuzlanskog kantona;
- Povećanje kvaliteta sportsko-rekreativnih i ugostiteljskih sadržaja;
- Dugoročna održivost i unapređenje imidža ove turističke destinacije.

#### Pravo učešća

Pravo učešća na javnom pozivu imaju sva pravna i fizička lica koja ispunjavaju zakonske i uslove propisane ovim javnim pozivom.

#### Uslovi za ponuđače

Ponuđači moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- **Iskustvo:** Da imaju **najmanje pet (5) godina iskustva** u ugostiteljstvu, turizmu ili upravljanju rekreativnim i sportskim centrima;
- **Finansijska stabilnost:** Da imaju otvoren i aktivan račun kod banke;
- **Investicioni kapacitet:** Da su spremni izvršiti dodatna ulaganja u SRC;
- **Poštovanje zakonskih obaveza:** Da nemaju neizmirenih poreskih obaveza;
- **Neosuđivanost:** Da fizička osoba odnosno odgovorna osoba u pravnom licu nije osuđivana za privredni kriminal, korupciju ili prevaru.
- **Poslovni plan:** Ponuđači su dužni dostaviti detaljan plan korištenja i razvoja SRC-a.

## **Potrebna dokumentacija**

Uz prijavu na javni poziv, ponuđači su dužni dostaviti:

- **Uvjerenje nadležnog suda** da odgovorna osoba u pravnom licu ili vlasnik - fizičko lice nije pravomoćno osuđivan za privredni kriminal, korupciju, prevaru ili pranje novca u posljednjih pet godina;
- **Uvjerenje nadležne Porezne uprave** o izmirenim poreskim obavezama;
- **Ovjerenu izjavu** o visini planiranih ulaganja;
- **Dokaz o iskustvu** u upravljanju sličnim objektima;
- **Dokaz** o otvorenom aktivnom bankovnom računu;
- **Bankovnu garanciju** ili drugi vid osiguranja investicija;
- **Poslovni plan korištenja i razvoja (strategija razvoja) SRC-a.**

## **Pregled prijava i kriteriji za odabir iznajmljivača**

Prilikom razmatranja pristiglih ponuda, Komisija imenovana od strane Turističke zajednice Grada Srebrenik ocjenjivat će prijave prema sljedećim kriterijima:

### **1. Visina i plan ulaganja u objekat**

Ponuđači su dužni dostaviti detaljan plan investicija u infrastrukturu i sadržaje SRC-a.

Posebno će se bodovati:

- Ukupna planirana vrijednost investicija;
- Planirane faze i dinamika ulaganja;
- Vrsta i kvalitet poboljšanja koje će se izvršiti u SRC-u (npr. modernizacija smještajnih kapaciteta, izgradnja novih sportskih i rekreativnih sadržaja, unapređenje ugostiteljske ponude, uvođenje novih turističkih atrakcija itd.);
- Održivost predloženih investicija i dugoročni pozitivni efekti na razvoj turizma.

### **2. Iskustvo u upravljanju turističkim i rekreativnim objektima**

Poseban značaj će imati iskustvo ponuđača u upravljanju sličnim objektima. Evaluirat će se:

- Dužina i obim prethodnog iskustva u ugostiteljstvu, turizmu ili vođenju rekreativnih centara;
- Referentna lista objekata kojima su upravljali ili u kojima su radili;
- Postignuti rezultati u ranijim poslovnim poduhvatima (npr. povećanje posjećenosti, unapređenje kvaliteta usluga, ekonomska održivost objekata pod njihovim upravljanjem).

### **3. Predloženi plan razvoja i promocije (strategija razvoja) SRC-a**

Evaluirat će se:

- Plan poslovanja i upravljanja centrom;
- Marketinške aktivnosti za promociju i povećanje posjećenosti;
- Plan unapređenja turističke ponude i organizacije događaja;
- Mogućnosti saradnje sa lokalnim turističkim i sportskim udruženjima;
- Inicijative za povećanje zapošljavanja lokalnog stanovništva i angažovanje lokalnih dobavljača.

#### **4. Ponuda za zakupninu**

Iznos zakupnine koji ponuđač predloži također će biti važan kriterij pri odabiru. Turistička zajednica će razmotriti:

- Visinu ponuđene zakupnine u odnosu na tržišne uslove;
- Odnos između ponuđene zakupnine i predloženih investicija;
- Mogućnost fleksibilnog modela plaćanja (npr. umanjenje zakupnine u zamjenu za veća ulaganja).

**Bodovanje prijava na javni poziv će se izvršiti na slijedeći način:**

##### **1. Plan i visina investicija (maksimalno 30 bodova)**

- 10 bodova – Ukupna visina investicija (više ulaganja = više bodova)
- 10 bodova – Struktura i opravdanost investicija (da li su ulaganja fokusirana na ključna poboljšanja: smještaj, infrastruktura, sportski sadržaji, gastronomija itd.)
- 10 bodova – Realizacijski plan (jasno definisani rokovi i faze ulaganja)

##### **2. Iskustvo u upravljanju turističkim i rekreativnim objektima (maksimalno 20 bodova)**

- 10 bodova – Broj godina iskustva u ugostiteljstvu/turizmu (5+ godina = puni bodovi)
- 5 bodova – Broj i značaj referentnih objekata kojima su upravljali
- 5 bodova – Postignuti rezultati u ranijem upravljanju

##### **3. Poslovni plan i strategija razvoja (maksimalno 20 bodova)**

- 5 bodova – Plan upravljanja centrom
- 5 bodova – Marketinške aktivnosti i promocija
- 5 bodova – Plan za unapređenje turističke ponude i organizaciju događaja
- 5 bodova – Uključivanje lokalne zajednice i održivost projekta

##### **4. Ponuđena zakupnina (maksimalno 15 bodova)**

- 15 bodova – Visina zakupnine u odnosu na tržišnu vrijednost i predložena ulaganja

##### **5. Finansijska stabilnost i garancije (maksimalno 10 bodova)**

- 5 bodova – Dokaz o finansijskoj stabilnosti (izvodi iz banke, poslovni rezultati itd.)
- 5 bodova – Bankovna garancija ili drugi vid osiguranja investicija

## Metodologija bodovanja i rang lista

1. Komisija pregleda pristigle prijave i provjerava da li su ispunjeni osnovni uslovi.
2. Svaki član komisije boduje prijavu prema gore navedenim kriterijima.
3. Bodovi svih članova komisije se sabiraju i izračunava se prosjek za svakog ponuđača.
4. Ponuđači se rangiraju prema ukupnom broju bodova, pri čemu najviše rangirani dobija pravo na iznajmljivanje.

Ako dva ili više ponuđača imaju isti broj bodova, prednost će imati:

- Ponuđač sa višom ponudom investicija.
- Ponuđač sa boljim referencama u upravljanju sličnim objektima.

Ovim pristupom se osigurava da **SRC dobije kvalitetnog i odgovornog upravitelja**, koji će unaprijediti njegovu ponudu i učiniti ga atraktivnijim za posjetioce.

## Usklađenost aktivnosti investicionih ulaganja

Turistička zajednica Grada Srebrenik planira provoditi kontinuirane aktivnosti unapređenja SRC-a u skladu sa svojim **strateškim planom razvoja turizma**. Ove aktivnosti bit će usmjerene na poboljšanje infrastrukture, razvoj dodatnih turističkih sadržaja i povećanje atraktivnosti SRC-a za posjetitelje.

S tim u vezi, iznajmljivači će biti obavezni **uskладiti svoja investiciona ulaganja sa smjernicama Turističke zajednice**, kako bi se osigurao **harmoniziran i koordiniran razvoj centra**. Ulaganja koja iznajmljivači planiraju realizovati moraju biti u skladu sa dugoročnim razvojnim ciljevima SRC-a, trebaju doprinijeti povećanju kvaliteta turističke ponude, poboljšati funkcionalnost i održivost SRC-a, te biti izvedena prema **utvrđenom vremenskom okviru i investicionom planu**.

## Monitoring i izvještavanje

Turistička zajednica Grada Srebrenik će **redovno pratiti realizaciju ugovorenih investicija**, ocjenjivati njihovu efikasnost i vršiti usklađivanje sa općim razvojnim planovima.

## Način praćenja investicija uključuje:

- **Godišnje izvještaje** iznajmljivača o izvršenim ulaganjima, koji će se dostavljati Turističkoj zajednici;
- **Terenske inspekcije i nadzor** nad realizacijom investicionih radova;
- **Analizu usklađenosti ulaganja** sa razvojnim ciljevima i potrebama centra;
- **Evaluaciju postignutih efekata** ulaganja na turističku ponudu i posjećenost centra.

Sa izabranim ponuđačem će se zaključiti ugovor kojim će, pored svih uslova i ciljeva navedenih u ovom javnom pozivu, biti posebno precizirani **dinamika ulaganja, način izvještavanja i odgovornosti iznajmljivača**, čime će se osigurati neophodna **transparentnost i efikasnost** u upravljanju investicijama.

Turistička zajednica će kroz svoje razvojne aktivnosti **pružati podršku iznajmljivaču**, a zajednički cilj je da SRC postane **prepoznatljivo, atraktivno i nadsve poželjno turističko odredište Srebrenika i Tuzlanskog kantona**.

**Način podnošenja prijava**

Prijave se mogu dostaviti lično u sjedište Turističke zajednice Grada Srebrenik na adresi: Radnička BB. ili preporučenom poštom u zatvorenoj koverti na adresu: Turistička zajednica grada Srebrenik Radnička BB. 75350 Srebrenik Bosna i Hercegovina sa naznakom „Ponuda za iznajmljivanje SRC-a – ne otvarati“.

**Rok za prijavu**

Javni poziv će biti objavljen na službenoj web stranici Turističke zajednice Grada Srebrenik. Rok za dostavu prijave je 30. dana od dana objavljivanja. Nepotpune i neblagovremene prijave neće biti razmatrane.

Broj: TV-156/2025

Srebrenik, 07.03.2025. godine

**Predsjednik Turističkog vijeća:**



Mato Jurić