



INFORMACIJA

o aktivnostima na dodjeli koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra Tvrđava „Besac“- Virpazar, Opština Bar, sa prijedlogom Koncesionog akta i Nacrtom ugovora o koncesiji

I Uvod

Zaštita kulturnih dobara predstavlja aktivnosti od javnog interesa, što je definisano članom 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Ciljevi zaštite kulturnih dobara definisani Zakonom odnose se na očuvanje i unapređivanje kulturnih dobara, obezbjeđivanje uslova za opstanak kulturnih dobara i za očuvanje njihovog integriteta, kao i obezbjeđivanje održivog korišćenja kulturnih dobara, shodno njihovim tradicionalnim ili novim odgovarajućim namjenama.

Imajući u vidu da u Crnoj Gori imamo preko dvije hiljade kulturnih dobara, koje je potrebno zaštititi i održavati, članom 59 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, u okviru odjeljka "Režimi zaštite kulturnog dobra", definisana je mogućnost davanja koncesije na kulturnom dobru.

S obzirom na potencijale naše kulturne baštine, Vlada Crne Gore je usvojila Plan davanja koncesija za valorizaciju kulturnih dobara za 2020 godinu, kojim je predviđeno davanje koncesija za Tvrđavu Besac, kao oblik podsticaja privatnih investicija u obavljanju djelatnosti od javnog interesa, a radi obezbjeđivanja zaštite i očuvanja kulturnog dobra i optimalne turističke valorizacije izuzetno vrijednih prirodnih resursa i kulturnog nasljeđa.

Glavni cilj je obezbjeđenje adekvatnog tretmana nepokretnih kulturnih dobara, koji podrazumijeva sprovođenje mjera na zaštiti i unapređenju stanja, a potom i njihovo dalje funkcionisanje i upravljanje na održivoj osnovi. Takođe i obezbjeđivanje eksternih izvora finansiranja zaštite kulturne baštine.

Koncesija na kulturnom dobru regulisana je Zakonom o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017, 018/19 od 22.03.2019) i Zakonom o koncesijama ("Službeni list Crne Gore", br. 008/09 od 04.02.2009), kojima je uređen način i postupak dobijanja koncesija za korišćenje nepokretnog kulturnog dobra.

II Opis lokacije koja je predmet koncesije

Predmet koncesije je valorizacija nepokretnog kulturnog dobra Tvrđava "Besac", na teritoriji Opštine Bar, kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata Tvrđavu Besac i dio zaštićene okoline.

Opis kulturnog dobra

Tvrđava „Besac“ je kulturno historijski lokalitet od izuzetnog značaja i jedan od najatraktivnijih vidikovaca na Skadarskom jezeru. Utvrđenje Besac, nalazi se na uzvišenju, visokom oko 50mnm, neposredno iznad samog naselja Virpazar. Strateški značaj Besca ogleda se u potpunoj preglednosti okoline sa njegovih osmatračnica i kula, posebno od pravca Virskog polja sa sjeverozapada i Skadarskog jezera sa sjeveroistoka. Do utvrđenja vodi kolski put koji se odvaja od savremene saobraćajnice Vir-Ostros, uz stranu jezera, u dužini od cca 200m. Utvrđenje Besac predstavlja fortifikacioni kompleks koji čine spoljašnji odbrambeni zid sa kapijom na južnoj strani i osmatračnicama na sjeveroistočnom i jugozapadnom uglu i unutrašnje građevine: pravougaona utvrda sa kružnim kulama na sjevernoj i južnoj strani, zgrada kasarne u centralnom dijelu i ostaci pomoćnih objekata uz južni zid. Ovo kulturno dobro je karakteristično po svojim historijskim, arhitektonskim, građevinskim i tehničkim osobenostima, koje su odlika fortifikacionih utvrđenja na prostoru Crne Gore. Njegova osobenost je takođe u ambijentalnom smislu, odnosno poziciji koja u ovom slučaju ima snažnu geostrategijsku crtu.

Podaci iz prostorno-planske dokumentacije

Tvrđava Besac se nalazi na katastarskoj parceli koja je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP „Skadarsko jezero“ i Državne studije lokacije „Virpazar“. U skladu sa važećom planskom dokumentacijom, preporuka planskog dokumenta je da buduća namjena Tvrđave bude muzej, te da pored muzeja ima i druge sadržaje koji bi obogatili ponudu ovog mjesta, kao što su: galerije slika sa bibliotekom, muzej sa postavkom iz područja Crmnice, dijelom ugostiteljski sadržaji-konoba sa vinotekom u cilju promocije crnogorskih vina i tradicionalnih proizvoda lokalnog stanovništva, promatranje panorame sa osmatračnica, suvenirnica, stražarnica. Preporuka planskog dokumenta je da se kod parternog uređenja predvidi površina sa amfiteatrom, sa mogućnošću prikazivanja videoprojeksijske na otvorenom prostoru, kao i održavanje drugih manifestacija na otvorenom. U dijelu zaštićene okoline predviđaju se glamping kapaciteti, odnosno privremeni objekti za smještaj jako atraktivnog izgleda. Prema važećem planskom dokumentu prostor Tvrđave Besac spada u zonu C, gdje je planirana rekonstrukcija postojećih objekata u cilju osavremenjavanja, a u skladu sa konzervatorskim uslovima prema smjernicama Studije zaštite kulturnih dobara.

III Osnovni parametri za ocjenu ekonomske opravdanosti investicije

Opština Bar sa svojim naseljima i kulturnim dobrima uveliko je prepoznata kao turistička destinacija koja broji veliki broj posjetilaca tokom godine. Davanje koncesije na nepokretnim kulturnim dobrima dopriniće valorizaciji kulturnih dobara, čime se stvara mogućnost i izuzetna prilika da pomenuta lokacija privuče veći broj turista, što će rezultirati većom ukupnom potrošnjom posjetilaca i doprinijeti otvaranju novih radnih mjesta, kao i povećanju bruto domaćeg proizvoda.

Inicijativa za sprovođenje adekvatnih konzervatorskih mjera u cilju obezbjeđenja zaštite nepokretnog kulturnog dobra i očuvanja kulturnih vrijednosti, kao i njegovog budućeg funkcionisanja, uvođenjem aktivne namjene, je i više nego opravdana. Ovakav jedan projekat bi imao funkciju, ne samo privlačenja turista i ostvarivanja ekonomske koristi, već prije svega čuvanja kulturne baštine od zaborava i promocije Crne Gore kao destinacije sa bogatim kulturnim naslijeđem.

Crna Gora je prepoznata kao turistička destinacija sa rastućim trendom, međutim dosadašnji glavni motivatori putovanja, zahtijevaju obogaćivanje i unapređenje ponude i time postaju sve više dobar temelj za razvoj raznolike ponude gostima i uvođenje novih iskustava i specijalnih doživljaja.

Osim direktnog uticaja na državni budžet, kroz plaćanje koncesione naknade, valorizacija ovog dobra ostvariće i druge mjerljive koristi, kao što su dodatni prihodi za opštinu Bar i naselje Virpazar, kao i lokalna preduzeća i preduzetnike.

Bogatstvo nepokretnih kulturnih dobara na teritoriji Crne Gore predstavlja značajan potencijal za formiranje i razvoj kulturnog turizma. U ovoj oblasti, poslednjih godina na svjetskom nivou zabilježen je povećan rast koji i u Crnoj Gori nalaže potrebu realizacije projekata valorizacije nepokretnih kulturnih dobara, a u skladu sa svjetskim trendovima i savremenom potražnjom. Savremeni čovjek je u konstantnoj potrazi za novim iskustvom i specijalnim doživljajem.

Ministarstvo kulture realizacijom ovog projekta teži da sačuva i promoviše istoriju i kulturna dobra Crne Gore. Projekat valorizacije i rekonstrukcije nepokretnih kulturnih dobara nije samo nova turistička ponuda za ovo područje, već važan korak u ekonomskom razvoju i dobrobiti Crne Gore, na isti način kao što treba da bude očuvanje jedinstvenog pejzaža i životne sredine sa održivom turističkom infrastrukturom.

Kulturni turizam u Crnoj Gori treba razvijati, jer doprinosi formiranju imidža Crne Gore, produžetku turističke sezone, održavanju kao i zaštiti kulturne baštine, pod uslovom da ima održivi razvoj. Razvojem kulturnog turizma u Crnoj Gori ostaće dublji i trajniji tragovi u sjećanju turistima koji su boravili u Crnoj Gori. Ovaj segment turističke privrede će doprinijeti socio kulturnom razvoju lokalnog stanovništva.

IV Period koncesije

Predviđeno trajanje koncesije je 30 (trideset) godina nakon datuma početka radova (kao što je predviđeno

u nacrtu Ugovora o koncesiji), odnosno datuma kada budu ispunjeni svi preduslovi iz nacrtu Ugovora o koncesiji. Period koncesije od 30 (trideset) godina je u skladu sa članom 8. Zakona o koncesijama.

V Javna rasprava

Ministarstvo kulture organizovalo je javnu raspravu o Nacrtu koncesionog akta u postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra Tvrdava „Besac“, Virpazar, Opština Bar, u skladu sa Programom javne rasprave. Javna rasprava organizovana objavljivanjem poziva za uključivanje u javnu raspravu na internet stranici Ministarstva kulture www.mku.gov.me i internet stranici Portala eUprave www.euprava.me kojim su pozvani građani, naučna i stručna javnost, državni organi, nevladine organizacije, pravna lica i preduzetnici i drugi zainteresovani subjekti, da se uključe u javnu raspravu i daju svoje komentare, primjedbe, prijedloge, sugestije i mišljenja na Nacrt koncesionog akta u postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Zadužbina Ljubatovića” Opština Kotor. Javna rasprava o Nacrtu plana trajala je od 28.05.2020. godine do 12.06.2020. godine. Takođe, zainteresovani subjekti mogli su dostaviti svoje prijedloge, sugestije i mišljenja na predmetni dokument na e-mail adresu Ministarstva kulture, izvršiti uvid u Nacrt plana i dobiti potrebna objašnjenja o istom,

kao i na web site: www.mku.gov.me i www.euprava.me. Na javnoj raspravi su uzeli aktivno učešće predstavnik kompanije A3 Team i Srđan Milić, poslanik u Skupštini Crne Gore. Od ukupno 10 komentara i prijedloga, 5 prijedloga su prihvaćena, 3 djelimično prihvaćena i 2 nijesu prihvaćena.

Sastavni dio informacije čini i predlog Koncesionog akta, Nacrt ugovora o koncesiji, Izvještaj sa javne rasprave, Analiza opravdanosti ostvarivanja javnog interesa davanjem koncesije, sa pokazateljima da koncesija obezbjeđuje javni interes i analizom alternativnih mogućnosti pružanja usluga, pokazatelji da planirana koncesija obezbjeđuje odgovarajuću vrijednost za uloženi novac, analiza procjene i uravnoteženja rizika između koncedenta i koncesionara i procjena potrebe učešća koncedenta u ulogu koncesionog društva.

Shodno gore navedenim aktivnostima, Ministarstvo kulture predlaže Vladi Crne Gore da donese sledeće

ZAKLJUČKE

1. Vlada je usvojila Koncesioni akt za dodjelu koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra Tvrđava „Besac“ -Virpazar, Opština Bar s Nacrtom ugovora o koncesiji i Izvještajem sa javne rasprave .
2. Zadužuje se Ministarstvo kulture da, u što kraćem roku, preduzme aktivnosti u cilju raspisivanja Javnog oglasa za davanje koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra Tvrđava „Besac“-Virpazar, Opština Bar.



VLADA CRNE GORE
Ministarstvo kulture

**KONCESIONI AKT ZA DODJELU KONCESIJE ZA VALORIZACIJU NEPOKRETNOG
KULTURNOG DOBRA TVRĐAVE „BESAC”, VIRPAZAR, OPŠTINA BAR**

Podgorica, maj 2020. godine

Sadržaj

UVOD

1.	OPIS PREDMETA KONCESIJE, GRANICE PODRUČJA, OBLASTI PROSTORA I LOKACIJE NA KOJOJ ĆE SE VRŠITI KONCESIONA DJELATNOST	8
1.1.	OPIS PREDMETA KONCESIJE.....	8
1.2.	GRANICE PODRUČJA, OBLASTI, PROSTOR I LOKACIJA NA KOJOJ ĆE SE VRŠITI KONCESIONA DJELATNOST.....	14
2.	OSNOVNI PARAMETRI ZA OCJENU EKONOMSKE OPRAVDANOSTI INVESTICIJE.....	16
3.	ROK TRAJANJA KONCESIJE.....	18
4.	POTREBNA TEHNIČKA DOKUMENTACIJA SA USLOVIMA ZA NJENU IZRADU, DOZVOLE, ODOBRENJA I SAGLASNOSTI KOJE TREBA PRIBAVITI PRIJE POČETKA OBAVLJANJA KONCESIONE DJELATNOSTI	19
5.	IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE, VLASNIČKA STRUKTURA I NAČIN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA KAO I PODACI O INFRASTRUKTURNIM I DRUGIM OBJEKTIMA KOJI SE NALAZE NA PROSTORU ZA SPROVOĐENJE KONCESIONE AKTIVNOSTI	20
5.1.	IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE	21
5.2.	VLASNIČKA STRUKTURA I NAČIN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA.....	23
5.3.	INFRASTRUKTURA NA PROSTORU ZA SPROVOĐENJE KONCESIONE AKTIVNOSTI.....	23
6.	USLOVI KOJE JE DUŽAN DA ISPUNJAVA KONCESIONAR U POGLEDU TEHNIČKE OPREMLJENOSTI, FINANSIJSKE SPOSOBNOSTI I OSTALE REFERENCE I DOKAZI O ISPUNJAVANJU TIH USLOVA.....	23
7.	OSNOVNI ELEMENTI TENDERSKE DOKUMENTACIJE (javnog oglasa, dokumentacije vezane za ponudu)	25
8.	NACRT UGOVORA O KONCESIJI I DRUGIH PRATEĆIH UGOVORA NEOPHODNIH ZA REALIZACIJU KONCESIJE	26
9.	KRITERIJUMI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE	27
10.	USLOVI I NAČIN OBAVLJANJA KONCESIONE DJELATNOSTI A NAROČITO USLOVI, NAČIN I KVALITET I OBIM PRUŽANJA USLUGA KORISNICIMA	28
11.	MJERE ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA U SKLADU SA PROPISIMA	29
12.	POČETNI IZNOS KONCESIONE NAKNADE	31
13.	NAČIN ODREĐIVANJA TARIFA ZA PRUŽANJE USLUGA.....	31
14.	SPISAK PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA POSTUPAK DODJELE KONCESIJE I VRŠENJE KONCESIONE DJELATNOSTI	31

UVOD

U skladu sa Zakonom o koncesijama („Službeni list Crne Gore“, br. 08/09), Ministarstvo kulture Crne Gore (u daljem tekstu: Nadležni organ) pripremilo je koncesioni akt za dodjelu koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra tvrđave „Besac“ u Virpazaru, opština Bar (u daljem tekstu: Koncesioni akt).

Koncesioni akt pripremljen je za konkurentski izabranog prvorangiranog ponuđača (u daljem tekstu: Koncesionar), koji će u roku od 60 dana od dana zaključenja ugovora o koncesiji osnovati i registrovati privredno društvo ili drugo pravno lice, sa sjedištem u Crnoj Gori, koje će obavljati koncesionu djelatnost ili proširiti registraciju za vršenje koncesione djelatnosti (u daljem tekstu: „Društva za posebne namjene – DPN“).

Koncesija za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra-tvrđave „Besac“ (u daljem tekstu: Tvrđava) podrazumijeva plaćanje koncesione naknade koncedentu – Vladi Crne Gore (u daljem tekstu: Koncedent) od strane Koncesionara.

Namjera je da se kroz dodjelu koncesije obezbijedi valorizacija ove Tvrđave u skladu sa zakonom, na dugoročno održiv način, koji će biti u interesu države Crne Gore i njenog daljeg ekonomskog i turističkog razvoja.

U skladu sa zakonom, tekst Koncesionog akta je prije upućivanja Vladi na usvajanje, stavljen dana 28.05.2020. godine do 12.06.2020. godine na javnu raspravu kako bi se kroz komentare, mišljenja, primjedbe i sugestije javnosti i drugih zainteresovanih subjekata maksimizirali pozitivni ishodi ovog postupka za kulturno dobro i građane Crne Gore.

Istovremeno, Nadležni organ je pripremio nacrt Ugovora o koncesiji koji će do stupanja na snagu biti indikativan i podložan promjenama, budući da određena rješenja zavise od specifičnih parametara koja će biti dio ponude prvorangiranog ponuđača, što je standardna praksa i pristup tenderima za sprovođenje postupka dodjele koncesije.

Ministarstvo kulture, kao Nadležni organ, zadržava pravo da otkáže odnosno obustavi postupak u bilo kom trenutku.

U odnosu na svoju teritoriju, Crna Gora baštini izuzetno veliki broj kulturnih dobara, koja se uglavnom nalaze na turistički atraktivnim lokacijama. U skladu sa članom 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore“, broj 18/2019), zaštita kulturnih dobara je od javnog interesa. Ciljevi zaštite kulturnih dobara, u skladu sa ovim zakonom, obuhvataju, između ostalog: očuvanje i unapređivanje kulturnih dobara i njihovo prenošenje budućim generacijama u autentičnom obliku, obezbjeđivanje uslova za opstanak kulturnih dobara i za očuvanje njihovog integriteta, kao i obezbjeđivanje održivog korišćenja kulturnih dobara, shodno njihovim tradicionalnim ili novim odgovarajućim namjenama.

Veliki broj nepokretnih kulturnih dobara na teritoriji Crne Gore i njihovo stanje, uslovili su sprovođenje detaljnih analiza pojedinačnih lokaliteta i ispitivanje i definisanje uslova za njihovu potpunu revitalizaciju, kroz prepoznavanje njihove upotrebne vrijednosti i primjenu savremenih pristupa zaštite i unapređenja kulturnih dobara, a u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.

Prepoznajući potencijale naše kulturne baštine, a u skladu sa članom 59 Zakona o zaštiti kulturnih dobara i Zakonom o koncesijama, Planom koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara za 2020. godinu, predviđena je dodjela koncesija za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra odnosno ove Tvrđave, kao oblika podsticaja privatnih investicija u obavljanju djelatnosti od javnog interesa, a radi obezbjeđivanja zaštite i očuvanja kulturnog dobra, kroz definisanje adekvatne namjene za uvođenje graditeljskog nasljeđa u savremene tokove.

Glavni cilj dodjele koncesije je obezbjeđenje eksternih izvora finansiranja za realizaciju i uspostavljanje adekvatnog tretmana nepokretnih kulturnih dobara, tj. plana oživljavanja, koji podrazumijeva sprovođenje mjera na njihovoj zaštiti i unapređenju stanja, a potom i njihovo dalje funkcionisanje i upravljanje na održivoj osnovi.

Nepokretno kulturno dobro-tvrđava „Besac“, nalazi se na uzvišenju, visokom cca. 50 m koje se izdiže iznad Virpazara, u okviru opštine Bar i koje dominira Virskim poljem.



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra

Do Tvrđave vodi kolski put dužine cca 200m, koji se odvaja od saobraćajnice Virpazar-Ostros.



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra

Grad Bar, poput većine crnogorskih gradova je tokom svoje istorije pripadao različitim civilizacijskim i kulturološkim svjetovima. Međutim, za razliku od drugih crnogorskih gradova, Bar danas nije prepoznatljiv samo po jednom od svjetova čiji je dio, ponekad i vjekovima bio. Na nasljeđu jedne epohe, nastajalo je i izgrađivalo se novo. U tom novom nasljeđu uvijek su se jasno prepoznavale tekovine predašnjeg.

Grad maslina, pomorska kapija Crne Gore, Bar predstavlja spoj modernosti, tradicije i ljepote. Značajan je kao dinamični ekonomski centar Crne Gore, ali i kao grad koji čuva bogatu kulturno-istorijsku tradiciju. Bogata kulturno-istorijska tradicija sjedinjena je na prostoru Bara sa jedinstvenim darovima prirode, povoljnom klimom i izuzetnim geografskim položajem.

Prijatna mediteranska klima privlači veliki broj turista svake godine. Sa prosječnih 270 sunčanih dana godišnje, Bar je jedan od najsunčanijih gradova Mediterana. Sa 44 km morske obale, od kojih više od 9 km čine plaže, 67 km obale Skadarskog jezera i planinski masiv koji razdvaja ove dvije velike vodene površine, čine Bar idealnim odredištem kako za turiste koji žele da se odmore na prelijepim plažama i uživaju u netaknutoj prirodi, tako i za one koji hoće da obiđu brojne kulturne i vjerske spomenike ili da svoj odmor aktivno provedu baveći se brojnim sportskim aktivnostima. Skadarsko jezero se nalazi u jugoistočnom dijelu Crne Gore i najveće je jezero na Balkanu.

U opštini Bar smješteno je malo gradsko naselje-Virpazar iznad kojeg se nalazi Tvrđava. Virpazar je bajkovito mjesto na raskrsnici gdje se prepliću mnogi različiti putevi. Virpazar ima i tri kamena mosta, opjevana u starim narodnim pjesmama. Pješčane plaže, autentična seoska arhitektura i vinogradi predstavljaju sastavni dio krajolika koji nudi posjetiocima bogatu trpezu svježih jezerske ribe i crmničkih vina visokog kvaliteta. U drugoj polovini 19. vijeka kolskim putem je povezan sa Barom, a od 1908. godine i željezničkom prugom. Iz Virpazara se može započeti i obilazak posljednjeg staništa pelikana i najvećeg ptičjeg rezervata u Evropi.

Kroz Virpazar danas prolazi magistrala Podgorica-Bar kao i željeznička pruga Beograd-Bar. Danas je Virpazar turističko naselje i posebnu pogodnost predstavlja dobra povezanost i laka dostupnost iz pravaca Podgorice i Bara.

Istorijski izvori ne pružaju nikakve podatke o vremenu nastanka utvrđenja Besac. Zna se da su ga Turci sagradili vrlo rano, odmah nakon pada Donje Zete, 1478. godine, i da su ga zadržali za sve vrijeme njihovog prisustva u ovim krajevima. Zbog svog izvanrednog strategijskog položaja nije isključeno da je neka vrsta utvrđenja postojala i da je korišćena u vrijeme srednjovjekovne Zete, a možda i ranije i da su joj Turci samo dali svoj pečat. U crnogorskim ratovima sa kraja 17. i početka 18. vijeka Tvrdava Besac je dospjela u ruke Crnogoraca. Oslobođanjem od Turaka gubi značaj i samo se povremeno koristi. Između dva svjetska rata u popravljenom Bescu bila je smještena žandarmerijska stanica, kada je pretrpio određene izmjene. Za vrijeme drugog svjetskog rata Italijani su ga koristili kao zatvor, nakon čega je trajno napušten. Zemljotres iz 1979. godine, izazvao je znatna oštećenja na Tvrdavi, tako da je i onako loše stanje kulturnog dobra, nakon zemljotresa, bilo krajnje ugroženo. Međutim, nakon dužeg vremenskog perioda, 2013. godine, na ovom kulturnom dobru su sprovedene opsežne konzervatorske mjere. Naime, utvrđenje Besac je bilo u ruševnom stanju i van funkcije više od 60 godina, kada je 2013. godine izvedena prva faza konzervatorskih-restauratorskih radova na osnovu usvojenog Glavnog projekta rehabilitacije. Pristupna staza do utvrđenja-put sa kamenim potpornim zidom je tretiran tokom prve faze radova i u dobrom je stanju. Kako bi se kontrolisao ulaz u utvrđenje JP Kulturni centar Bar je tokom 2014. godine postavio novu kapiju od kovanog gvožđa na ulaznoj kapiji. Takođe, tokom 2015. godine postavljeni su privremena vrata i prozori.





Izgled utvrđenja prije i nakon restauratorskih radova izvedenih 2013. godine

Uvažavajući multidisciplinarne značaje, svojstva i osobnosti ovog kulturnog dobra, nesumnjiv je njegov naučno-istorijski značaj. Imajući u vidu starost kulturnog dobra i njegovu značajnu istorijsku i društvenu ulogu, kao i arheološki neistraženu neposrednu okolinu, ovo kulturno dobro posjeduje arheološki kao i arhitektonski značaj.

Na osnovu člana 17 Zakona o koncesijama, postupak za dodjelu koncesija pokreće Nadležni organ izradom Koncesionog akta, u skladu sa godišnjim Planom davanja koncesija koji donosi Vlada. Planom davanja koncesija utvrđuju se područja-lokaliteti, odnosno oblasti u kojima će se dodjeljivati koncesija, predmeti koncesija kao i rokovi za objavljivanje javnih oglasa za dodjelu koncesije.

Koncesioni akt pripremljen je u skladu sa Zakonom o koncesijama („Službeni list Crne Gore“, broj 08/09) i Zakonom o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore“, broj 18/19) i sadrži informacije i podatke od značaja za valorizaciju predmetnog kulturnog dobra.

Ovaj dokument definiše sve aktivnosti i obaveze podnosioca ponude za vrijeme trajanja javnog nadmetanja, kao i prava i obaveze koje treba da ispunjava Koncesionar u vrijeme obavljanja koncesione djelatnosti.

Na osnovu člana 6 stav 2 Zakona o koncesijama predmet koncesije je korišćenje dobara u opštoj upotrebi i drugih dobara od opšteg interesa u državnoj svojini, a koje uključuje plaćanje koncesione naknade od strane Koncesionara Koncedentu.

1. OPIS PREDMETA KONCESIJE, GRANICE PODRUČJA, OBLASTI PROSTORA I LOKACIJE NA KOJOJ ĆE SE VRŠITI KONCESIONA DJELATNOST

1.1. OPIS PREDMETA KONCESIJE

Predmet koncesije, kako je predviđeno ovim koncesionim aktom je valorizacija nepokretnog kulturnog dobra utvrđenja-tvrđave „Besac“ u Virpazaru, na teritoriji opštine Bar, kroz njegovo finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata Tvrđavu i dio zaštićene okoline. Tvrđava „Besac“ je kulturno istorijski lokalitet od izuzetnog značaja i jedan od najatraktivnijih vidikovaca na Skadarskom jezeru. Zajedno sa Virpazarom predstavlja „kapiju“ vinskog kraja Crmnice i Nacionalnog parka Skadarsko jezero kao izuzetne prirodne cjeline, ali i mjesto koje živi cijele godine.

Dodjela koncesije podrazumijeva rekonstrukciju (adaptaciju), održavanje i korišćenje Tvrđave. Rekonstrukcija podrazumijeva izradu tehničke dokumentacije i svih neophodnih dokumenata za prijavu građenja, izvođenje radova na rekonstrukciji i revitalizaciji nepokretnog kulturnog dobra i infrastrukture sve do izdavanja potvrda o završetku i završetka probnog rada i funkcionalnog ispitivanja. Adaptacija podrazumijeva izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se: vrši promjena organizacije prostora u objektu, vrši zamjena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine;

Osnova kompleksa ima nepravilni, trougaoni izduženi oblik, koji prati konfiguraciju terena. Tvrđava Besac obuhvata plato površine 1200 m² i zaštićen je bedemima, koji prate osnovnu konfiguraciju terena.



Sastoji se od bedema različite visine, kula, odbrambenog zida sa ulaznom kapijom, zgrade kasarne i pomoćnih objekata.



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra

U utvrđenje se ulazi kroz polukružnu kapiju, sa širokim pravilnim lukom, izvedenim u klesanom kamenu. Ulaz u kompleks se nalazi na jugoistočnom dijelu bedema u osi prilaznog puta. Glavna odbrambena kula je pravougaone osnove, a sastoji se od prizemlja i sprata, sa otvorima za topove, dok se na dijagonalno suprotnim stranama glavne kule, nalaze dvije manje kule, kružnog oblika. Bedemi su različite visine, zavisno od konfiguracije terena.



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra

Na dva isturena ugla smještene su osmatračnice, pravougaone osnove.



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra

Cjelokupan kompleks sa objektima zidan je lokalnim kamenom u krečnom malteru.



Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra

Ovo kulturno dobro je karakteristično po svojim istorijskim, arhitektonskim, građevinskim i tehničkim osobenostima, koje su odlika fortifikacionih utvrđenja na prostoru Crne Gore. Njegova osobenost je takođe u ambijentalnom smislu, odnosno poziciji koja u ovom slučaju ima snažnu geostrategijsku crtu. Među objektima unutar bedema postoji komunikacija u vidu kaldrmisanih staza na različitim nivoima.

Na osnovu svojstava, osobenosti i značaja, ovo kulturno dobro je dobro od *lokalnog značaja*, jer:

- je zadržalo originalni oblik, veličinu i mogućnost korišćenja;
- je prisutan stepen originalnih materija i sačuvanih oblika;
- posjeduje jedinstvenost i rijetkost zbog dobro očuvanih bedema i specifičnih oblika i pozicije odbrambenih kula;
- posjeduje istorijske, arhitektonske i građevinske osobenosti;
- posjeduje ambijentalni i pejzažni značaj zbog dominantnog položaja i uklopljenosti u prostorno ambijentalne vizure Virpazara i Crmničkog polja i dr.

Trenutno stanje kulturnog dobra je sledeće:

- Zaštićena okolina kulturnog dobra definisana je dobro očuvanim prirodnim prostorom uzvišenja i katatstarskim parcelama, koje okružuju ovo kulturno dobro;
- Na Tvrđavi su izvedeni sveobuhvatni sanacioni radovi, koji su završeni 2013. godine tako da je kulturno dobro u dobrom stanju očuvanosti;
- U okviru Projekta restauracije Tvrđave koje sprovodi Ministarstvo kulture u saradnji sa Delegacijom Evropske unije u Crnoj Gori, u okviru višekorisničnog projekta IPA, tokom 2013. godine završena je prva faza radova na restauraciji Tvrđave.

Planirana namjena ove Tvrđave jeste uspostavljanje objekta muzejskog karaktera sa ugostiteljskim sadržajima koji će se nalaziti u okviru bedema same Tvrđave, odnosno druge namjene određene od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara u skladu sa članom 57 Zkona o zaštiti kulturnih dobara, dok će se u dijelu zaštićene okoline predvidjeti glamping kapaciteti, odnosno privremeni objekti za smještaj, atraktivnog izgleda, kategorije najmanje 4 zvjezdice.



*Ilustracija

1.2. GRANICE PODRUČJA, OBLASTI, PROSTOR I LOKACIJA NA KOJOJ ĆE SE VRŠITI KONCESIONA DJELATNOST

Tvrđava se nalazi na katastarskoj parceli koja je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP „Skadarsko jezero“ i Državne studije lokacije „Virpazar“.

Granice (zahvat) područja na koji se dodjeljuje koncesija za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra sa dijelom zaštićene okoline odnosi se na katastarsku parcelu broj 24, površine 1.147 m² na kojoj se nalazi Tvrđava i dio katastarske parcele 23 KO Boljevići, opština Bar, list nepokretnosti 38 i list nepokretnosti 378 (precizno definisan koordinatama u tabeli ispod), koja je u zahvatu zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra.

Nepokretno kulturno dobro		Površina	
k.p. 24		1152.45m ²	
Dio zaštićene okoline – k.p. broj 23			
Tačka	Koordinate		Površina
	X	Y	
1	6590582.41	4678361.74	5000m ²
2	6590586.03	4678364.74	
3	6590593.69	4678371.99	
4	6590596.69	4678375.71	
5	6590599.59	4678380.98	
6	6590608.68	4678374.39	
7	6590615.96	4678370.01	
8	6590658.95	4678344.14	
9	6590668.92	4678337.74	
10	6590675.38	4678333.55	
11	6590652.58	4678262.61	
12	6590647.17	4678265.89	
13	6590639.98	4678271.50	
14	6590633.10	4678279.13	
15	6590624.15	4678292.59	
16	6590618.82	4678301.16	
17	6590614.75	4678310.81	
18	6590610.82	4678321.78	
19	6590606.44	4678330.03	
20	6590603.97	4678334.20	
21	6590598.64	4678340.18	
22	6590590.82	4678349.78	
23	6290583.90	4678359.82	
Ukupna površina zahvata	1147m ² +5000m ²		6147m ²

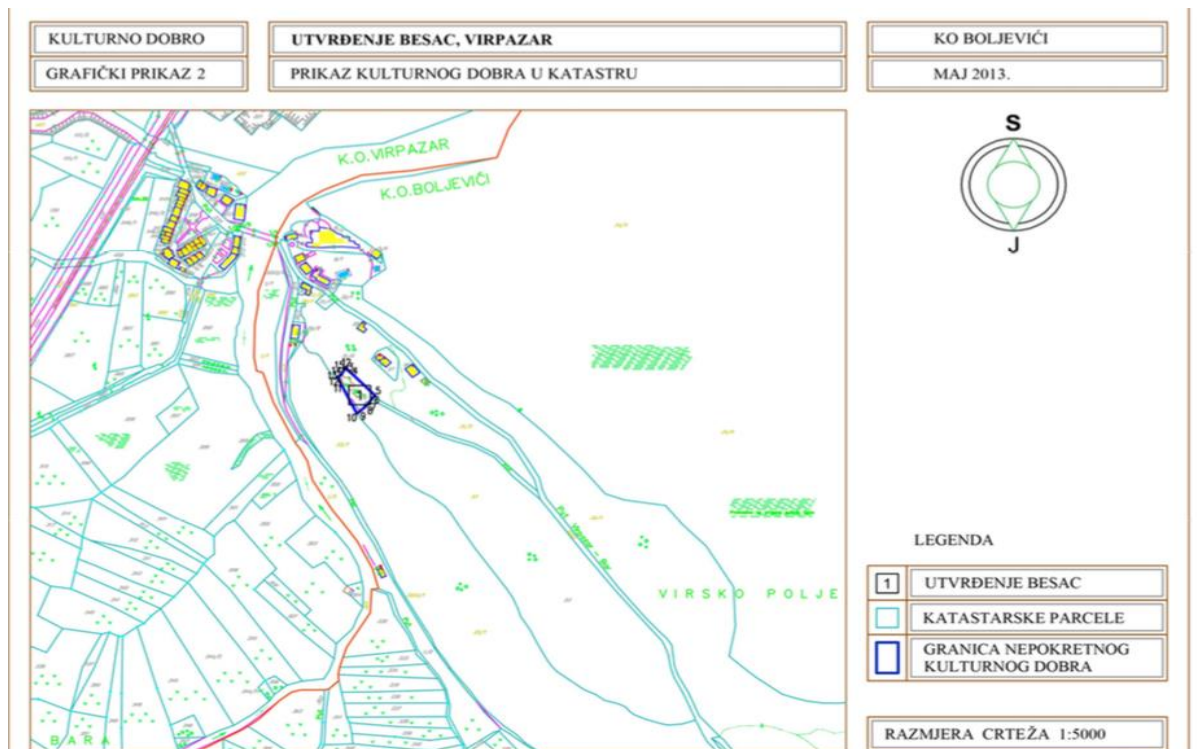
Predmetno zemljište je u državnom vlasništvu, na kojem pravo raspolaganja ima Vlada Crne Gore.

KONCESIONI AKT ZA DODJELU KONCESIJE ZA VALORIZACIJU NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA
UTVRĐENJA (TVRĐAVA) "BESAC" – OPŠTINA BAR



Grafički prilog dijela koncesionog područja u zahvatu k.p. 23

U nastavku je grafički prikaz kulturnog dobra i predložene zaštićene okoline kulturnog dobra.



Granične tačke kulturnog dobra su:

KULTURNO DOBRO	UTVRĐENJE BESAC, VIRPAZAR	KO BOLJEVIĆI
GRAFIČKI PRIKAZ 3	GRANIČNE TAČKE KULTURNOG DOBRA	MAJ 2013.

GRANIČNE TAČKE KULTURNOG DOBRA		
T	Y	X
1	6590568.09	4678421.78
2	6590570.58	4678422.09
3	6590570.58	4678419.50
4	6590576.60	4678413.81
5	6590603.31	4678385.52
6	6590599.59	4678380.98
7	6590596.69	4678375.71
8	6590593.69	4678371.99
9	6590586.03	4678364.74
10	6590582.41	4678361.74
11	6590563.47	4678401.91
12	6590562.53	4678404.11
13	6590560.96	4678409.59
14	6590564.79	4678412.69
15	6590567.58	4678418.78

Izvor: Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra, Uprava za zaštitu kulturnih dobara

2. OSNOVNI PARAMETRI ZA OCJENU EKONOMSKE OPRAVDANOSTI INVESTICIJE

Opština Bar sa svojim naseljima, spomenicima kulture i kulturnim dobrima je uveliko prepoznata kao turistička destinacija koja broji veliki broj posjetilaca tokom godine. Dodjela koncesije na nepokretnim kulturnim dobrima dopriniće valorizaciji kulturnih dobara, čime se stvara mogućnost i izuzetna prilika da pomenuta lokacija privuče veći broj turista, što će rezultirati većom ukupnom potrošnjom posjetilaca-i doprinijeti otvaranju novih radnih mjesta, kao i povećanju bruto domaćeg proizvoda.

Inicijativa za sprovođenje adekvatnih konzervatorskih mjera u cilju obezbjeđenja zaštite nepokretnog kulturnog dobra i očuvanja kulturnih vrijednosti, kao i njegovog budućeg funkcionisanja, uvođenjem aktivne namjene, je i više nego opravdana. Ovakav jedan projekat bi imao funkciju, ne samo privlačenja turista i ostvarivanja ekonomske koristi, već prije svega čuvanja kulturne baštine od zaborava i promocije Crne Gore kao destinacije sa bogatim kulturnim nasljeđem. Najveći benefiti projekta valorizacije nepokretnih kulturnih dobara jesu zaštita i očuvanje kulturne baštine kroz obezbeđivanje eksternih izvora finansiranja.

Takođe, važan segment predstavlja i unapređenje turističke ponude Crne Gore i doprinos boljoj preraspodjeli dobiti ostvaren u sektoru turizma. Trenutno, ti dobici su uglavnom

koncentrisani duž crnogorske obale, međutim upravo bi se realizacijom ovog projekta promet od sektora turizma povećao, dok bi Virpazar zajedno sa gradom Barom ostvario dodatne prihode, što je od pozitivnog uticaja na ekonomsku situaciju u ovom dijelu Crne Gore. Realizacija ovog projekta predstavlja šansu za kreiranje potpuno nove, komplementarne turističke ponude u Crnoj Gori.

Crna Gora je prepoznata kao turistička destinacija sa rastućim trendom, međutim dosadašnji glavni motivatori putovanja, zahtijevaju obogaćivanje i unapređenje ponude i time postaju sve više dobar temelj za razvoj raznolike ponude gostima i uvođenje novih iskustava i specijalnih doživljaja.

Razvoj turizma je definisan kao jedan od prioriteta crnogorske ekonomije, a razvoj nove ponude smještajnih kapaciteta, doprinijeće povećanju u ukupnim kapacitetima što predstavlja osnovni cilj koji će omogućiti dodatno unapređenje turističke ponude.

Osim direktnog uticaja na državni budžet, kroz plaćanje koncesione naknade, valorizacija ovog dobra ostvariće i druge mjerljive koristi, kao što su dodatni prihodi za opštinu Bar i naselje Virpazar, kao i lokalna preduzeća i preduzetnike. Realizacija ovog projekta treba da rezultira povećanom potrošnjom inostranih turista u Crnoj Gori, kao i da stvori jednu šansu za kreiranje potpuno nove, komplementarne turističke ponude u Crnoj Gori.

Bogatstvo nepokretnih kulturnih dobara na teritoriji Crne Gore predstavlja značajan potencijal za formiranje i razvoj kulturnog turizma. U ovoj oblasti, poslednjih godina na svjetskom nivou zabilježen je povećan rast koji i u Crnoj Gori nalaže potrebu realizacije projekata valorizacije nepokretnih kulturnih dobara, a u skladu sa svjetskim trendovima i savremenom potražnjom. Savremeni čovjek je u konstantnoj potrazi za novim iskustvom i specijalnim doživljajem.

Ministarstvo kulture realizacijom ovog projekta teži da sačuva i promoviše istoriju i kulturna dobra Crne Gore. Projekat valorizacije i rekonstrukcije nepokretnih kulturnih dobara nije samo nova turistička ponuda za ovo područje, već važan korak u ekonomskom razvoju i dobrobiti Crne Gore, na isti način kao što treba da bude očuvanje jedinstvenog pejzaža i životne sredine sa održivom turističkom infrastrukturom.

Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori stavlja akcenat na održivost, koja je u turističkom sektoru posebno važna, jer turistička ponuda u Crnoj Gori treba da bude bazirana na ekskluzivitetu prirodnih i kulturnih atrakcija, koje podrazumijevaju prirodni ambijent i raznolikost istorijskog i kulturnog nasleđa, koje je koncentrisano na malom prostoru. Crna Gora je prerasla u tržište orijentisano na visokokvalitetnu destinaciju sa strogo zaštićenim prirodnim i kulturnim karakteristikama koje garantuju privlačnost zemlje u budućnosti i očuvanje resursa za buduće generacije. Potencijal za formiranje i razvoj kulturnog turističkog

proizvoda u Crnoj Gori je bogata materijalna i nematerijalna kulturna baština, nastala kao posljedica bogate i burne istorije.

Ekonomski značaj kulturnog turizma ogleda se kroz finansijsku podršku očuvanju, rekonstrukciji, revitalizaciji i promociji kulturnih dobara sa jedne strane i omogućavanje finansijske i organizacione nezavisnosti ustanova kultura sa druge. Upravo zato je kulturni turizam pokretač razvoja gradova, regija i država.

Revitalizacija objekata od kulturno-istorijskog značaja kroz ponudu ugostiteljskih sadržaja je poslovna praksa koja je u svijetu već odavno prisutna. Postoji više razloga za to:

- Razvoj turističke ponude kroz povećanje kvaliteta i pružanje dodatnih sadržaja;
- Produžavanje turističke sezone;
- Promocija nacionalne i lokalne istorije i kulture;
- Obnova starih građevina kojima se produžava njihov vijek;
- Čuvanje nacionalne istorije i kulture od zaborava.

Kulturni turizam u Crnoj Gori treba razvijati, jer doprinosi formiranju imidža Crne Gore, produžetku turističke sezone, održavanju kao i zaštiti kulturne baštine, pod uslovom da ima održivi razvoj. Savremeni turista ima potrebu za kulturnim obogaćenjem ličnosti, koja se ostvaruje turističkim kretanjem, neposrednim kontaktima i približavanjem različitim kulturama. Razvojem kulturnog turizma u Crnoj Gori ostaće dublji i trajniji tragovi u sjećanju turistima koji su boravili u Crnoj Gori. Ovaj segment turističke privrede će doprinijeti socio-kulturnom razvoju lokalnog stanovništva. Danas kulturni turizam predstavlja rastuće tržište mnogih regiona, zbog čega mnogi regioni prihvataju kulturni turizam kao važan dio programa. Crna Gora koja se opredijelila za turizam kao prioritetnu razvojnu privrednu granu sa bogatom i raznovrsnom kulturnom baštinom može da razvija kulturni turizam i postane visoko kvalitetna turistička destinacija. U Crnoj Gori kulturni turizam može da se razvija kao samostalni turistički proizvod ili u kombinaciji sa drugim turističkim proizvodima.

Kulturni turizam će pomoći oživljavanje već zapostavljenih tradicija u Crnoj Gori, a turisti mogu učestvovati, zajedno sa lokalnim stanovništvom, u iznalaženju novog smisla aktuelnih kulturnih tekovina kao autentične i jedinstvene vrijednosti.

3. ROK TRAJANJA KONCESIJE

Predviđeno trajanje koncesije je 30 (trideset) godina nakon datuma početka operativnog poslovanja (kao što je predviđeno u nacrtu Ugovora o koncesiji), odnosno datuma kada budu ispunjeni svi preduslovi iz nacrtu Ugovora o koncesiji. Period koncesije od 30 godina je u skladu sa članom 8 Zakona o koncesijama. Period trajanja koncesije ne uključuje i vremenski period potreban za valorizaciju predmetnog kulturnog dobra, koji se procjenjuje na 12 mjeseci.

4. POTREBNA TEHNIČKA DOKUMENTACIJA SA USLOVIMA ZA NJENU IZRADU, DOZVOLE, ODOBRENJA I SAGLASNOSTI KOJE TREBA PRIBAVITI PRIJE POČETKA OBAVLJANJA KONCESIJE DIELATNOSTI

U prethodnom periodu su za izvođenje radova pribavljeni sljedeći uslovi/dozvole za izradu tehničke dokumentacije koja će se nalaziti u sobi sa podacima.

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 04-3484/2 od 01.09.2011. godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na katastarskoj parceli broj 24, KO Boljevići opština Bar, u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP „Skadarsko jezero“ izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma.
- Konzervatorski uslovi broj 02-920/1 od 20.06.2011. godine, izdati od Republičkog zavoda za zaštitu spomenika;
- Rješenje o izdatoj građevinskoj dozvoli Agenciji za investicije i imovinu opštine Bar, broj UP I-0503-69/27 od dana 22.04.2013. godine.
- Rješenje kojim se izdaje opštini Bar-Sekretarijatu za imovinu, zastupanje i investicije, upotrebna dozvola za rekonstruisani objekat-utvrđenje Besac, a na osnovu prethodno navedenog rješenja o izdatoj građevinskoj dozvoli.

Radi sprovođenja koncesije i stavljanja Tvrđave u funkciju, Društvo sa posebnom namjenom osnovano od strane izabranog ponuđača dužno je da obezbijedi :

- Da se rekonstrukcija (adaptacija) i revitalizacija sprovedu u skladu sa principima struke i poštovanjem tehničkih normativa i zakonske regulative;
- Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije, kojim se preciziraju bliži zahtjevi o sadržajima u utvrđenju, uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova, a čiji su sastavni dio i konzervatorski uslovi izdati od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture Cetinje;
- Da se rekonstrukcija (adaptacija) objekata u sklopu kompleksa radi u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu zadržavajući sve elemente arhitektonske plastike;
- Mjesto priključka tehničke infrastrukture (snadbijevanja vodom, električnom energijom, odvođenje fekalnih voda, odvođenje atmosferskih voda, odnošenje čvrstog otpada, gromobransku zaštitu i dr);
- adekvatno osvetljenje na utvrđenju, kako u eneterijeru tako i u eksterijeru kao i na pristupnom putu;
- mogućnost pristupa i licima sa invaliditetom;
- Posebnu pažnju na odnos prirodnih i stvorenih vrijednosti. U okviru pejzažne arhitekture uraditi pejsažnu taksaciju, kako bi se svako kvalitetno stablo uklopilo u novo rješenje, kako se projektom ne bi narušio kulturni predio;
- rekonstrukciju krovova na svim objektima za koje je moguće pronaći relevantne podatke o izvornom ili zatečenom izgledu;

- Da se izvrši konsolidacija i rekonstrukcija svih elemenata koje je moguće sagledati na licu mjesta, uz upotrebu originalnog, zaštićenog materijala, dok je nedostajuće elemente potrebno uskladiti sa zatečenim stanjem.
- Intervencije na konzervaciji i rekonstrukciji odbrambenih zidova u određenim segmentima do njihove pune visine, a sve na osnovu pouzdanih podataka tj. sačuvanih tragova na licu mjesta i dostupne dokumentacije a uz upotrebu zatečenih materijala, uz primjenu zatečene tehnike zidanja.
- Projektnu dokumentaciju u skladu sa urbanističko-tehničkim i konzervatorskim uslovima, koju priprema licencirano pravno lice koje zapošljava licencirane inženjere, a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o zaštiti kulturnih dobara;
- Reviziju projektne dokumentacije koju vrši licencirano privredno društvo koje zapošljava licencirane inženjere, u skladu sa zakonom;
- Bilo koje druge dozvole i/ili odobrenja u vezi sa obavljanjem koncesione djelatnosti i zaštitom i očuvanjem kulturnih dobara u skladu sa primjenljivim zakonima.

5. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE, VLASNIČKA STRUKTURA I NAČIN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA KAO I PODACI O INFRASTRUKTURNIM I DRUGIM OBJEKTIMA KOJI SE NALAZE NA PROSTORU ZA SPROVOĐENJE KONCESIJE AKTIVNOSTI

5.1. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

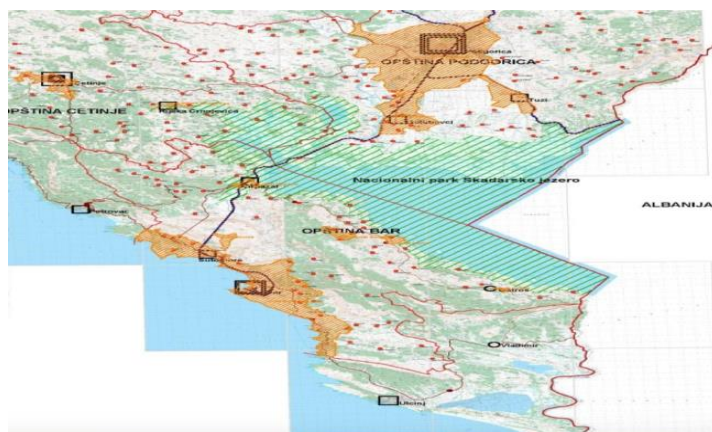
Tvrđava Besac se nalazi na katastarskoj parceli koja je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP „Skadarsko jezero“ i Državne studije lokacije „Virpazar“.

U skladu sa važećom planskom dokumentacijom, preporuka planskog dokumenta je da buduća namjena Tvrđave bude muzej, te da pored muzeja ima i druge sadržaje koji bi obogatili ponudu ovog mjesta, kao što su : galerije slika sa bibliotekom, muzej sa postavkom iz područja Crmnice, dijelom ugostiteljski sadržaji-konoba sa vinotekom u cilju promocije crnogorskih vina i tradicionalnih proizvoda lokalnog stanovništva, promatranje panorame sa osmatračnica, suvenirnica, stražarnica. Preporuka planskog dokumenta je da se kod parternog uređenja predvidi površina sa amfiteatrom, sa mogućnošću prikazivanja videoprojekcija na otvorenom prostoru, kao i održavanje drugih manifestacija na otvorenom. Takođe je potrebno pored daljih aktivnosti na restauraciji Tvrđave, realizovati sanaciju i unaprjeđenje stanja prilaznog puta, a radi sprječavanja vandalizama, obezbijediti njenu fizičku zaštitu. U dijelu zaštićene okoline predviđaje se glamping kapaciteti, odnosno privremeni objekti za smještaj jako atraktivnog izgleda.

Prema važećem planskom dokumentu prostor Tvrđave Besac spada u zonu C, gdje je planirana rekonstrukcija postojećih objekata u cilju osavremenjavanja, a u skladu sa

konzervatorskim uslovima prema smjernicama Studije zaštite kulturnih dobara. Zbog specifične konfiguracije terena na kojoj se nalaze ovi objekti od kojih neki predstavljaju potencijalno nepokretno kulturno dobro, kao i činjenice da se nalaze u obuhvatu zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra utvrđenja Besac, svaka gradnja novih objekata bi devalvirala sveukupne vrijednosti postojećih objekata i ambijenata, pa je iz tog razloga u ovoj zoni isključena mogućnost planiranja novih objekata.

Radi podržavanja održivog turizma i socio-ekonomskog razvoja, od izuzetnog značaja je realizovanje državnog projekta uspostavljanje međunarodnih plovnih puteva na Skadarskom jezeru, kao i dalje unapređivanje turističke infrastrukture.



Izvod iz Prostornog plana opštine Bar navodi da se postojeći hoteli u primorskoj zoni i Virpazaru planiraju kao osnova ponude koju treba dalje razvijati. Urbanističkim projektom centra Virpazara predviđena je intenzivna rekonstrukcija ostrva kao funkcionalno prostornog središta mjesta koja obuhvata više građevinskih intervencije.



Slika: Izvod iz DSL Virpazar

5.2. VLASNIČKA STRUKTURA I NAČIN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA

Kulturno dobro Tvrđava „Besac“ nalazi se na katastarskoj parceli broj 24, katastarska opština Boljevići, opština Bar, površina 1.147 m². Neposredna okolina kulturnog dobra koja ulazi u zahvat područja na koji se daje koncesija nalazi se na dijelu katastarske parcele broj 23., list nepokretnosti 38 i 378.

Predmetno zemljište je u državnom vlasništvu, na kojem pravo raspolaganja ima Vlada Crne Gore.

Uvidom u list nepokretnosti broj 38 KO Boljevići na katastarskoj parceli broj 24 nema evidentiranih tereta i ograničenja, osim što ima aktivni zahtjev iz 2017. godine, a odnosi se na Ugovor o ustupanju na privremeno upravljanje i korišćenje bez naknade.

Uvidom u list nepokretnosti broj 378 takođe nema evidentiranih tereta i ograničenja na katastarskoj parceli broj 23, osim što je upisan aktivni zahtjev iz 2016. godine i odnosi se na promjenu upisa u skladu sa zakonskim propisima, kao i aktivni zahtjev iz 2018. godine koji se odnosi na sprovođenje elaborata sa notarskim zapisom za katastarsku parcelu 250/8 KO Boljevići (Đurišić Miško).

Koncedent će biti u obavezi da preda lokaciju Koncesionaru sa uređenim listovima nepokretnosti bez opterećenja koja mogu uticati na korišćenje predmeta koncesije.

5.3. INFRASTRUKTURA NA PROSTORU ZA SPROVOĐENJE KONCESIONE AKTIVNOSTI

Virpazar je jedno od najvećih naselja na crnogorskoj strani Skadarskog jezera, sa najvećom turističkom ponudom i infrastrukturu, sa pristaništem koje se koristi kao polazna točka krstarenja jezerom. Na predmetu koncesije ne postoje infrastrukturni objekti, ali je projektom neophodno predvidjeti mjesto priključka tehničke infrstrukture: snabdijevanje vodom, električnom energijom, odvođenje fekalnih voda, odvođenje atmosferskih voda, odnošenje čvrtstog otpada, gromobransku zaštitu i dr.

6. USLOVI KOJE JE DUŽAN DA ISPUNJAVA KONCESIONAR U POGLEDU TEHNIČKE OPREMLJENOSTI, FINANSIJSKE SPOSOBNOSTI I OSTALE REFERENCE I DOKAZI O ISPUNJAVANJU TIH USLOVA

Koncesionar će snositi sve finansijske rizike i troškove nastale tokom cijelog trajanja perioda koncesije.

Pravo učešća na Javni oglas za dodjelu koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra ima domaće ili strano privredno društvo ili drugo pravno lice, konzorcijum ili neki drugi oblik poslovnog povezivanja koji posjeduje kvalifikacije kojima se dokazuje podobnost za učešće.

Ponuđač može da učestvuje u postupku dodjele koncesija kao konzorcijum ili u drugom obliku poslovnog povezivanja uz obavezu da priloži Ugovor o konzorcijumu koji izričito predviđa sledeće:

- eksplicitno definisane odgovornosti i obaveze svakog od članova konzorcijuma;
- pojedinačnu odgovornost svih članova konzorcijuma za obaveze iz Ugovora o koncesiji kao i neograničenu solidarnu odgovornost svih članova konzorcijuma za obaveze svakog od njih i izvršenje Ugovora o koncesiji u skladu sa njegovim uslovima i

- imenovanje jednog člana konzorcijuma odnosno nosioca konzorcijuma kao ovlašćenog predstavnika koji će zastupati konzorcijum i biti ovlašćen da u ime svakog pojedinog i svih članova konzorcijuma zajedno preuzima obaveze i prima uputstva.

Ponuđač koji je u postupku dodjele koncesije nastupio kao konzorcijum i koji je na osnovu utvrđenih kriterijuma dobio koncesiju, biće obavezan da osnuje i registruje društvo za posebne namjene – DPN čija će vlasnička struktura odgovarati sastavu samog konzorcijuma.

Nosilac 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.

Nakon proteka navedenih rokova, Ugovor o koncesiji može se prenijeti na drugog Koncesionara, uz prethodnu saglasnost Koncedenta, pod uslovom da novi Koncesionar ispunjava najmanje iste uslove kao i Koncesionar. U suprotnom prenos ugovora bez saglasnosti Koncedenta je ništav.

Shodno članu 23 Zakona o koncesijama, a imajući u vidu predmet koncesije u konkretnom postupku, nepodobni da učestvuju na javnom nadmetanju su:

- Privredna društva i druga pravna lica nad kojima je pokrenut postupak stečaja ili likvidacije, osim postupka reorganizacije u skladu sa zakonom kojim je uređena insolventnost privrednih društava;
- Privredna društva i druga pravna lica, koja su pravosnažnom presudom osuđena za krivično djelo izvršeno u vršenju profesionalne djelatnosti;
- Privredna društva i druga pravna lica, koja imaju neizmirene poreske obaveze i obaveze po osnovu kazni izrečenih u krivičnom ili prekršajnom postupku, u period od najmanje tri godine prije objavljivanja javnog oglasa.

U cilju dokazivanja da je ponuđač dobar da učestvuje u postupku javnog nadmetanja, neophodno je da dostavi sljedeću dokumentaciju:

- Original ili ovjerenu fotokopiju aktuelnog izvoda iz sudskog ili drugog nadležnog registra privrednih društava i odgovarajućeg konstitutivnog akta ponuđača, odnosno osnivača ponuđača;
- Dokaz izdat od strane nadležnog organa da protiv ponuđača nije pokrenut postupak stečaja ili likvidacije, odnosno da nije pod privremenim mjerama ili u postupku koji podrazumjeva stanje insolventnosti, prestanak obavljanja poslovne djelatnosti ili uvođenje privremenih mjera;

- Dokaz da se protiv ponuđača ne vodi prekršajni postupak za djelo izvršeno u vršenju profesionalne djelatnosti;
- Dokaz da ponuđač nema neizmirene poreske obaveze i obaveze po osnovu kazni izrečenih u prekršajnom postupku;
- Dokaz nadležnog organa da se ponuđač ne nalazi u kaznenoj evidenciji;
- Dokaz o zaposlenom arhitekti konzervatoru sa konzervatorskom licencom.

Podobnost za učešće na javnom oglasu za davanje koncesije ponuđači dokazuju dostavljanjem dokaza izdatih od nadležnih organa, u originalu ili ovjerenoj kopiji i koji nijesu stariji od 90 dana od dana objavljivanja javnog oglasa.

Ponuđači će biti u obavezi da dokažu da ispunjavanju sledeće minimalne tehničke i finansijske kriterijume kako slijedi

1. Tehnički kriterijumi

- a) Ponuđač mora da dokaže da je u prethodnom periodu od najmanje 5 (pet) godina upravljao sa najmanje 1 (jednim) sličnim objektom koji se nalazi u zahvatu kulturnog dobra shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara. Ukoliko je ponuđač konzorcijum on u svom sastavu mora imati člana koji ispunjava navedeni kriterijum;
- b) Ponuđač je dužan da dostavi Idejno rješenje rekonstrukcije (adaptacije) objekata u cilju valorizacije kulturnog dobra, koje uključuje i predlog glamping kapaciteta, odnosno privremeni objekti za smještaj u dijelu zaštićene okoline;

Ispunjenost tehničkih kriterijuma ponuđač je dužan da dokaže dostavljanjem odgovarajuće dokumentacije i potvrda.

2. Finansijski kriterijumi

- a) Ponuđač mora dokazati da je u poslednje 2 (dvije) kalendarske godine ostvario pozitivan finansijski rezultat i da je u poslednjoj godini ostvario promet od najmanje 500.000,00 eura godišnje u oblasti ugostiteljstva;
- b) Minimalna ukupna vrijednost stalne imovine pod upravljanjem ponuđača za poslednje 3 (tri) fiskalne godine mora iznositi najmanje 1 (jedan) miliona eura.

Ispunjenost finansijskih kriterijuma ponuđač je dužan da dokaže dostavljanjem odgovarajućih potvrda i finansijskih iskaza-bilansa stanja i bilansa uspjeha.

7. OSNOVNI ELEMENTI TENDERSKE DOKUMENTACIJE (javnog oglasa, dokumentacije vezane za ponudu)

Postupak koncesije u cilju valorizacije nepokretnog kulturnog dobra sprovodi se u skladu sa Zakonom o koncesijama i Uredbom o bližem načinu sprovođenja postupka javnog nadmetanja u otvorenom i dvostepenom postupku davanja koncesije.

Koncesija za valorizaciju predmetnog kulturnog dobra biće dodijeljena kroz međunarodni, konkurentni, transparentni i otvoreni postupak koji podrazumijeva:

- Objavljivanje javnog oglasa;
- Otkup tenderske dokumentacije;
- Podnošenje ponuda od strane ponuđača u ostavljenom roku;
- Otvaranje blagovremeno pristiglih ponuda, po redosledu prijema;
- Vrednovanje i rangiranje ponuda od strane Tenderske komisije;
- Utvrđivanje obrazloženog predloga za davanje koncesije i izbor ponuđača za Koncesionara.

Cilj javnog nadmetanja je uspostavljanje ravnopravnosti svih zainteresovanih subjekata, odnosno učesnika u postupku davanja predmeta koncesije, izbor kvalitetnog ponuđača, kao i stvaranje uslova za rješavanje otvorenih pitanja od značaja za ostvarivanje prava na koncesiju.

Javni oglas za javno nadmetanje u otvorenom postupku (član 21 Zakona o koncesijama) sadrži:

- Opis predmeta koncesije, granice područja, oblasti prostora i lokacije na kojoj se nalazi predmet koncesije;
- Osnovne elemente Koncesionog akta;
- Adresu i rok za dostavljanje ponuda na javni oglas;
- Kriterijume i učešće na javnom oglasu i mogućnost podnošenja zajedničke ponude;
- Pravila prema kojima se javni oglas sprovodi;
- Način dostavljanja ponude;
- Moguće vrijeme posjete lokacije na kojoj će se vršiti koncesiona djelatnost;
- Datum, vrijeme i mjesto otvaranja prispjelih ponuda na javni oglas;
- Rok u kome se ponuda na javni oglas može povući;
- Određivanje vrste ponude (tehničke i finansijske);
- Podatke o visini i obliku depozita i garancije i perioda za koji se traže;
- Ime lica zaduženog za davanje relevantnih informacija u postupku javnog oglasa;
- Vrijeme i mjesto na kojem se može preuzeti koncesioni akt i tenderska dokumentacija kao i cijena tenderske dokumentacije određena u visini troškova njene izrade.

Javni oglas, nakon objavljivanja može se izmijeniti, osim elemenata utvrđenih koncesionim aktom. Izmjena javnog oglasa mora biti objavljena na način na koji je objavljen osnovni tekst javnog oglasa, s tim što se rok za dostavljanje ponuda mora produžiti za vrijeme koje je proteklo od dana objavljivanja javnog oglasa.

8. NACRT UGOVORA O KONCESIJI I DRUGIH PRATEĆIH UGOVORA NEOPHODNIH ZA REALIZACIJU KONCESIJE

Ugovor o koncesiji definiše prava i obaveze Koncedenta i Koncesionara povodom koncesije.

Koncesionar je dužan da ispunjava propisane uslove za vršenje koncesione djelatnosti. Koncesionar ima pravo, da u skladu sa Ugovorom o koncesiji vrši koncesionu djelatnost. Koncesionar ima pravo korišćenja sredstava i imovine Koncedenta u skladu sa Ugovorom o koncesiji. Koncesionar ostvaruje i druga prava utvrđena ovim zakonom i Ugovorom o koncesiji.

Na osnovu člana 51 Zakona o koncesijama Koncesionar će biti dužan da u roku od 60 dana od dana zaključenja Ugovora o koncesiji, osnuje i registruje privredno društvo ili drugo pravno lice, sa sjedištem u Crnoj Gori, koje će obavljati koncesionu djelatnost ili da proširi registraciju za vršenje koncesione djelatnosti.

Nacrt Ugovora o koncesiji biće predmet pregovora prvorangiranog ponuđača i tenderske komisije, prije donošenja odluke o dodjeli koncesije. Nacrt Ugovora o koncesiji je indikativan i podložan promjenama.

Ugovor o koncesiji, shodno odredbi iz člana 43 Zakona o koncesiji naročito sadrži:

- Ugovorne strane;
- Prava i obaveze ugovornih strana;
- Predmet koncesije;
- Uslove i način korišćenja predmeta koncesije;
- Vrijeme korišćenja predmeta koncesije;
- Visinu, rokove, uslove i način plaćanja koncesione naknade;
- Početak obavljanja koncesione naknade;
- Način i rokove obezbeđivanja sredstava za finansiranje koncesione djelatnosti (finansijski plan) i dinamiku ulaganja;
- Vrijeme trajanja pripremних radnji;
- Standard proizvoda i usluga, transfer tehnologije;
- Sredstva u imovinu koju na korišćenje daje koncedent;
- Visinu i način obezbeđenja garancija za izvršavanje koncesionog ugovora;
- Postupanje koncesionara sa predmetima nađenim u toku korišćenja predmeta koncesije, a koji predstavlja istorijsku, kulturnu ili prirodnu vrijednost;

- Obavezu revitalizacije obnovljivog prirodnog bogatstva, odnosno sanacije;
- Uslove za izmjenu ili raskid ugovora u slučaju promijenjenih okolnosti i više sile;
- Opis događaja koji se smatraju promijenjenim okolnostima;
- Uslove za prestanak ugovora o koncesiji, sankcije i naknade za neipsunjavanje obaveza ugovornih strana
- Uslove koncesione djelatnosti, kriterijume i metode za određivanje cijena, odnosno tarifa proizvoda i usluga za krajnje korisnike;
- Prava i obaveze u pogledu preduzimanja mjera obezbeđivanja opšte sigurnosti, zaštita zdravlja i zaštita životne sredine, unapređenja energetske efikasnosti, kao i odgovornosti za naknadu štete prouzrokovane ugrožavanjem opšte sigurnosti i zaštite životne sredine;
- Odredbe o vremenu i načinu predaje nepokretnosti, objekata, uređaja ili postrojenja Koncedentu i stanju u kome se oni moraju predati;
- Način rješavanja sporova i primjena mjerodavnog prava i ostale elemente bitne za predmet koncesije.

Pored navedenih elemenata Ugovor o koncesiji će shodno članu 61 Zakona o zaštiti kulturnih dobara sadržati:

- mjere zaštite i očuvanja kulturnog dobra i uslove i način njihovog sprovođenja;
- garancije Koncesionara za slučaj oštećenja ili uništenja kulturnog dobra;
- razloge za raskid Ugovora o koncesiji prije isteka roka trajanja koncesije.

U toku trajanja koncesije, aneksom Ugovora o koncesiji, mogu se promijeniti uslovi i način zaštite i očuvanja kulturnog dobra, samo uz saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

9. KRITERIJUMI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Ponuđači će biti pozvani da podnesu ponude koje treba da ispunjavanju tehničke i finansijske kriterijume propisane ovim koncesionim aktom. Ponuđač je dužan da uz ponudu priloži dokaz o uplati novčanog depozita ili bankarsku garanciju ponude, u visini i za period koji se odredi javnim oglasom.

Uslovne ponude neće biti prihvaćene. Kriterijumi za odabir najpovoljnije ponude su tehnički i finansijski i isti će se ocjenjivati na osnovu sledećeg:

Tehnički kriterijumi

1. Kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata kao i njihova vrijednost i funkcionalnost.
2. Kvalitet, arhitektura predloženog idejnog rješenja

Finansijski kriterijumi

1. Početni iznos godišnje koncesione naknade je 1.000,00 (jednihiljada) EUR i 15% od ostvarene neto dobiti novosnovanog Društva za posebne namjene (DPN) koja se obračunava i isplaćuje za sve vrijeme trajanja koncesije.
2. Predloženi investicioni program.

Od ponuđača se očekuje da dostavi investicioni program u kome se precizno navode strukture i dinamika investicije i planirani izvor potrebnog investicionog kapitala. Predloženi investicioni program predstavljaje jedan od kriterijuma za ocjenu ponude.

Detaljna razrada kriterijuma za odabir najpovoljnije ponude biće sadržana u tenderskoj dokumentaciji.

Tenderska komisija će preduzeti detaljnu analizu ponuda, kako bi analizirala da li iste ispunjavaju postavljene uslove u skladu sa primjenjivim zakonima.

10. USLOVI I NAČIN OBAVLJANJA KONCESIONE DJELATNOSTI A NAROČITO USLOVI, NAČIN I KVALITET I OBIM PRUŽANJA USLUGA KORISNICIMA

Uslovi obavljanja koncesione djelatnosti vezani za valorizaciju ovog kulturnog dobra utvrđeni su u Ugovoru o koncesiji. Koncesionar će vršiti i obezbijediti da se koncesione aktivnosti u svakom trenutku vrše u skladu sa mjerodavnim pravom i u skladu sa Ugovorom o koncesiji bez ugrožavanja životne sredine i zakonom zaštićenih područja i lokaliteta.

11. MJERE ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA U SKLADU SA PROPISIMA

Koncesionar će imati obavezu da valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra sprovede u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore i potpisanim međunarodnim sporazumima, ugovorima i konvencijama u oblasti zaštite kulturnih dobara i zaštite životne sredine.

Koncesionar je, tokom trajanja koncesije, u obavezi sve mjere i aktivnosti vezane za nepokretno kulturno dobro, sprovoditi u svemu prema odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara, a potom i ostalim relevantnim propisima.

U cilju unapređenja stanja ovog kulturnog dobra, u skladu sa procedurom definisanom Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Koncesionar je u obavezi obezbijediti tehničku dokumentaciju za rekonstrukciju (adaptaciju) nepokretnog kulturnog dobra.

Prema Državnoj studiji lokacije „Virpazar“ predviđeno je da, ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu

za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu. Studijom zaštite kulturnih dobara je predviđeno da je prije svih intervencija neophodno pribaviti konzervatorske uslove od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara i saglasnost na konzervatorski projekat u zoni zaštite kulturno istorijske cjeline Virpazara, kulturnog dobra Besac i njihove zaštićene okoline.

Sve intervencije potrebno je planirati u skladu sa konzervatorskim i urbanističko-tehničkim uslovima, u cilju očuvanja kulturnih vrijednosti lokacije i unaprjeđenja sveukupnog stanja.

Potrebno je predvidjeti mjere za sprečavanje aktivnosti koje bi mogle prouzrokovati promjenu značenja, svojstva, osobenosti i izgleda kulturnog dobra, a sve u cilju očuvanja njegovog integriteta, kulturno-istorijskih i ambijentalnih vrijednosti.

Sprovođenje konzervatorskih mjera vršiti u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i ostalim propisima za ovu vrstu posla.

Po privođenju lokacije namjeni, Koncesionar je u obavezi sprovoditi redovno održavanje kulturnog dobra, na osnovu stručne pomoći Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Radi zaštite samog kulturnog dobra od mogućih zloupotreba, upotreba kulturnog dobra i njegovog prepoznatljivog dijela u komercijalne svrhe moguća je jedino na osnovu odobrenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dužna da redovno prati stanje kulturnih dobara u toku trajanja koncesije.

Ako u toku trajanja koncesije na kulturnom dobru nastanu promjene zbog kojih je potrebno ograničiti obim koncesije ili promijeniti način korišćenja kulturnog dobra, Koncesionar je dužan da trpi promjenu ugovorenih uslova i da preduzme sve radnje i mjere na zaštiti i očuvanju kulturnog dobra.

Koncesija na kulturnom dobru, pored slučajeva propisanih zakonom, oduzeće se ako Koncesionar ne čuva ili ne održava kulturno dobro u skladu sa utvrđenim uslovima ili ga koristi na način kojim mu se nanosi šteta ili ugrožava njegova kulturna vrijednost.

Dati planski kapaciteti, koji omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

12. POČETNI IZNOS KONCESIJE NAKNADE

Koncesionar će Koncedentu plaćati odgovarajuću koncesionu naknadu.

Koncesiona naknada se sastoji od fiksnog dijela i varijabilnog dijela. Početni iznos fiksnog dijela koncesione naknade je 1.000,00 (jedna hiljada) EUR , a varijabilni 15 % od ostvarene neto dobiti DPN.

Varijabilni dio koncesione naknade će se obračunavati i od strane Koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godine dana od datuma početka poslovanja.

Koncesionar se obavezuje da najkasnije pet dana prije dana stupanja na snagu Ugovora o koncesiji obezbijedi bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla (činidbenu), koja je nezavisna, bezuslovna, neopoziva, naplativa na prvi poziv, koju izdaje banka, koja ima ili obezbeđuje kreditni rejting od najmanje BBB, prema Standard and Poor agenciji, ili druga prihvatljiva banka na iznos od _____u skladu sa investicionim programom i Ugovorom o koncesiji. U roku podnijeta garancija, uslov je za zaključenje samog ugovora o koncesiji. U skladu sa odredbom iz člana 61. Zakona o zaštiti kulturnih dobara Koncesionar će biti dužan da obezbijedi i garanciju za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra.

13. NAČIN ODREĐIVANJA TARIFA ZA PRUŽANJE USLUGA

Cijene usluga u okviru koncesionog područja određivaće se od strane Koncesionara.

14. SPISAK PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA POSTUPAK DODJELE KONCESIJE I VRŠENJE KONCESIONE DJELATNOSTI

Glavni propisi koji se primjenjuju na postupak dodjele koncesije i vršenje koncesione djelatnosti su:

1. Zakon o koncesijama ("Službeni list Crne Gore", broj 08/09);
2. Uredba o bližem načinu sprovođenja postupka javnog nadmetanja u otvorenom i dvostepenom postupku davanja koncesija ("Službeni list Crne Gore", broj 67/2009);
3. Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", broj 18/2019);
4. Pravilnik o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru („Službeni list Crne Gore“, broj 61/2018);
5. Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 11/2019);
6. Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 43/2019);
7. Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Službeni list Crne Gore“, broj 18/2018);
8. Pravilnik o načinu vršenja stručnog nadzora nad građenjem objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 48/2018);
9. Zakon o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 28/2011);
10. Zakon o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“, broj 19/2009);
11. Zakon o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, broj 40/2011);
12. Pravilnik o načinu vođenja i sadržini građevinskog dnevnika igračevinske knjige („Službeni list Crne Gore“, broj 68/2018);

13. Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, ("Službeni list Crne Gore", broj 44/15;
14. Zakon o muzejskoj djelatnosti („Službeni list Crne Gore“, broj 40/2011 od dana 08.08.2011);
15. Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18 od 31.05.2018);
16. Pravilnik o klasifikaciji, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji kampova („Službeni list Crne Gore“, broj 61/2011 od dana 23.12.2011);
17. I svi ostali zakoni, međunarodne konvencije, podzakonska akta, propisi, tehnički normativi i standardi primjenjivi na ili vezani za koncesiju ili koncesionu djelatnost.

UGOVOR O KONCESIJI

između

**VLADE CRNE GORE
Ministarstva kulture**

i

[Koncesionar]

NACRT

(tekst nacrtu Ugovora je indikativan i podložan promjenama)

[datum]

SADRŽAJ

DIO I-OPŠTE ODREDBE.....	6
1.DEFINICIJE I TUMAČENJE.....	6
1.1. Definicije	6
1.2. Tumačenje.....	9
2. USLOVI ZA STUPANJE UGOVORA NA SNAGU	9
3. PROJEKAT	10
3.1.Predmet i dodjela Koncesije.....	10
3.2.Koncesioni period.....	10
3.3.Koncesiona naknada	11
3.4.Vršenje radova.....	11
3.5.Standardi izvršenja.....	11
4. BANKARSKE GARANCIJE	12
DIO II.....	13
5. RADOVI	12
5.1.Pripremne radnje i primopredaja Lokacije.....	13
5.2. Pristup Lokaciji	13
6. DATUM POČETKA RADOVA	13
7. LOKACIJA	13
7.1. Granice Lokacije	13
8. PROJEKTOVANJE I IZGRADNJA.....	13
8.1.Odgovornost.....	13
8.2. Sigurnost i obezbjeđenje Lokacije	14
8.3. Zdravlje i bezbjednost na radu.....	14
9. PROGRAM RADOVA	14
9.1. Obim.....	14
9.2. Nepoštovanje Programa radova	14
9.3. Završetak Radova	14
9.4. Ugovorna kazna za docnju	15
10. ARHEOLOŠKI OSTACI.....	14
10.1.Vlasništvo	15
10.2. Rukovanje	15
11. INSPEKCIJA, IZVJEŠTAVANJE I ZAVRŠETAK RADOVA.....	15
11.1. Inspekcija	15

11.2. Izvještavanje.....	15
11.3. Potvrda o završetku radova	15
12. VIŠA SILA.....	17
13. IZJAVE I GARANCIJE	17
13.1.Izjave i garancije Koncesionara	17
13.2.Izjave i garancije Koncedenta	18
13.3.Odricanje od odgovornosti.....	18
14. NAKNADA ŠTETE.....	19
15. RASKID OD STRANE KONCEDENTA USLED KRŠENJA OBAVEZA OD STRANE KONCESIONARA.....	
15.1.Kršenje obaveza Koncesionara	19
15.2.Postupak raskida	20
16. TRAJANJE UGOVORA.....	20
DIO III-OSTALO	20
17. USTUPANJE, PODUGOVARANJE I OGRANIČENJE KONCESIJE	20
17.1.Obavezujuće dejstvo za pravne sljedbenike	20
17.2.Ustupanje.....	21
17.3.Ograničenje Koncesije.....	21
18. OBAVJEŠTENJA	21
18.1.Obavezna pisana forma.....	21
18.2.Primaoci.....	21
18.3.Komunikacija među Predstavnicima	21
19. POREZI	22
19.1.PDV	21
20. POVJERLJIVE INFORMACIJE	22
20.1.Povjerljivost	22
21. POSTUPAK RJEŠAVANJA SPORA.....	23
21.1.Pregovori i nadležnost suda u rješavanju sporova.....	22
22. CJELOVITOST UGOVORA I PRIMJERCI	23
23. ODRICANJE I DJELIMIČNA NIŠTAVOST	23
24.IZMJENE	23
25. JEZIK	23

SPISAK PRILOGA

PRILOG 1 LOKACIJA

PRILOG 2 TEHNIČKI USLOVI

PRILOG 3 ČINIDBENA GARANCIJA

PRILOG 4 GARANCIJA ZA SLUČAJ OBEŠTEĆENJA ILI UNIŠTENJA KULTURNOG DOBRA

PRILOG 5 GARANCIJA PONUDE

PRILOG 6 DETALJI O KONCESIONARU

PRILOG 7 PONUDA

PRILOG 8 ELABORAT O PARCELACIJI

PRILOG 9 INVESTICIONI PROGRAM

OVAJ UGOVOR O KONCESIJI ("Ugovor") je zaključen dana [●] između:

(1) **Vlade Crne Gore**, Ministarstva kulture Crne Gore ("**Koncedent**"), koje predstavlja [●];

i

(2) [●], ponuđač koji je zaključio ugovor o koncesiji [●], sa sjedištem u [●], koje zastupa [●] ("**Koncesionar**").

Koncesionar će odmah po registraciji Društva za posebne namjene – DPN (kako je dolje definisano) obezbijediti da se izvrši prenos i ustupanje na DPN svih prava, obaveza i odgovornosti Koncesionara iz ovog Ugovora. Nakon osnivanja koncesionog društva i njegove registracije, sva prava i obaveze Koncesionara iz ovog Ugovora predstavljaju istovremeno prava i obaveze koncesionog društva.

Bez obzira na prednje navedeno, Koncesionar ostaje solidarno odgovoran Koncedentu za ispunjenje svih ugovornih obaveza.

Koncedent i Koncesionar su u daljem tekstu pojedinačno označeni kao "**Ugovorna strana**" a zajedno kao "**Ugovorne strane**".

PREAMBULA

IMAJUĆI U VIDU DA:

- (A) Koncedent ima želju da kroz povezivanje i valorizaciju kulturno-istorijskog nasleđa i turizma kao vodeće privredne grane, ponudi novi dugoročno održiv proizvod u skladu sa aktuelnim trendovima i potražnjom na tržištu koji će biti u interesu države Crne Gore i njenog daljeg ekonomskog, kulturnog i turističkog razvoja;
- (B) Ministarstvo kulture Crne Gore ("**Ministarstvo**") je objavilo Javni oglas dana godine za dodjeljivanje koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra tvrđave "Besac", Virpazar, na teritoriji opštine Bar, kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje. Po oglašavanju ovog Javnog oglasa, potencijalni podnosioci prijava su podnijeli ponude u skladu sa Instrukcijama za ponuđače (kako je dolje definisano);
- (C) Kao odgovor na Instrukcije za ponuđače, [●] je podnio Ministarstvu Ponudu [●]. dana [●]. Koncedent je donio odluku o davanju Koncesije (kako je dolje definisana) [●];
- (D) Shodno navedenom, Koncesionar ovim putem daje [●] Koncesiju u skladu sa odredbama ovog Ugovora.

UGOVORNE STRANE SU SE DOGOVORILE KAKO SLIJEDI:

DIO I – OPŠTE ODREDBE

1. DEFINICIJE I TUMAČENJA

1.1. Definicije

U ovom Ugovoru (uključujući i preambulu i priloge), sljedeći izrazi imaju sljedeće značenje:

"Datum početka radova" u roku od **6** mjeseci od Datuma stupanja Ugovora na snagu.

"Datum stupanja Ugovora na snagu" znači dan kada se ispune uslovi iz tačke 2 Ugovora.

"Datum završetka investicije" označava Datum operativnog poslovanja, kada je objekat predviđen Investicionim programom dobio odobrenje za rad izdato od strane Nadležnog organa, a najkasnije u roku od **12** mjeseci od Dana stupanja Ugovora na snagu.

"Datum raskida" znači dan prijevremenog raskida ovog Ugovora.

"Datum potpisivanja" u roku od 15 dana o dana donošenja odluke, odnosno u roku utvrđenom u odluci o davanju koncesije i njegove ovjere kod mjesno nadležnog notara.

"Datum operativnog poslovanja" znači datum kada je Koncesionaru od strane Nadležnog organa izdata dozvola za rad ugostiteljskog objekta minimalne kategorizacije 4* i glamping smeštaja minimalne kategorizacije 4* u skladu sa Mjerodavnim pravom.

"DPN" označava privredno društvo za posebne namjene koje će obavljati koncesionu djelatnost, a koje je Koncesionar obavezan da osnuje po Mjerodavnom pravu u roku od 60 dana od Datuma potpisivanja.

"DSL Virpazar" znači Državna studija lokacije "Virpazar".

"Finansijska godina" označava period od 12 mjeseci koji počinje 1. januara i ističe 31. decembra.

"Garancija ponude" znači bankarska garancija dostavljena prilikom podnošenja Ponude i koja čini sastavni dio ovog Ugovora kao Prilog 5.

„Garancija za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra" безусловna i neopoziva bankarska garancija, u korist Koncedenta, naplativa na prvi poziv koju je izdala banka koja ima ili obezbjeđuje kreditni rejting od namjanje BBB, prema Standard and Poor agenciji, ili druga za Koncedenta prihvatljiva banke, kako je predviđeno i definisano odredbom iz člana 61 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, a u formi i sadržini kao u Prilogu 4.

"Idejno rješenje" označava idejno rešenje za rekonstrukciju (adaptaciju) i revitalizaciju tvrđave "Besac", Virpazar, u opštini Bar, u cilju valorizacije kulturnog dobra i privođenja namjeni – odnosno uspostavljanja 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, sačinjeno u skladu sa Mjerodavnim pravom i planskim dokumentom koje je uz Ponudu dostavio Koncesionar.

"Instrukcije za ponuđače" znači Instrukcije za ponuđače za Projekat.

"Investicioni program" znači Investicioni program sa finansijskim planom koji je Koncesionar dostavio prilikom podnošenja Ponude, kojim se precizno navode struktura i dinamika investicije, te planirani izvor i način obezbjeđivanja potrebnog investicionog kapitala.

"Koncesija" je pravo za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra tvrđave "Besac" kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje.

"Koncesionar" je ponuđač koji je zaključio Ugovor o koncesiji.

"Koncedent" je Vlada Crne Gore, koja dodjeljuje Koncesiju.

"Koncesiona naknada" je naknada utvrđena u tački 3.3 koju će Koncesionar plaćati Koncedentu u skladu sa Ugovorom.

"Koncesioni period" označava period trajanja Koncesije kako je utvrđeno tačkom 3.2.

"Lokacija" označava predmet koncesije, koju čini tvrđava "Besac" sa dijelom zaštićene okoline koja se nalazi u zahvatu zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra i odnosi se na katastarsku parcelu broj 24, površine 1.147 m² na kojoj se nalazi tvrđava i dio katastarske parcele broj 23, površine cca. 5.000 m², KO Boljevići, opština Bar, list nepokretnost 38 i list nepokretnosti 378.

"Mjerodavno pravo" zajednički označava važeći Zakon o koncesijama, Zakon o zaštiti kulturnih dobara, Zakon o muzejskoj djelatnosti, Zakon o turizmu i ugostiteljstvu, Pravilnik o klasifikaciji, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizacija kampova, Pravilnik o klasifikaciji, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kao i svo drugo primjenjivo materijalno i procesno pravo Crne Gore.

"Nadležni organ" znači Skupština, Vlada, ministarstva, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, ostala relevantna tijela javne uprave, nezavisne javne institucije, kao i institucije i entiteti koji su dio lokalne ili centralne uprave i imaju ovlašćenja nad Projektom ili bilo kakvu relevantnu nadležnost ili moć u pogledu Projekta, uključujući i u pogledu pružalaca komunalnih usluga projektnim objektima, i svaka druga vlast koje je ili će biti nadležno za izdavanje bilo koje Saglasnosti.

"Nedostaci" znači nedovršene stavke i neriješene nedostatke koje utvrdi Nezavisni kontrolor prilikom izdavanja Potvrde o završetku radova.

"Nezavisni kontrolor" znači kvalifikovano, stručno i nezavisno lice koga će imenovati Koncedent, o svom trošku, radi izvršavanja dužnosti koje su mu povjerene ovim Ugovorom.

"Opština Bar" jedinica lokalne samouprave.

"Plan davanja koncesije" Plan davanja koncesije za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara usvojen od strane Vlade Crne Gore za 2020. godinu.

"PDV" znači porez na dodatu vrijednost.

"Ponuda" Ponuda Koncesionara za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra tvrđave "Besac", koja se podnosi na tenderu, u sadržini i formatu koji su detaljnije predviđeni Instrukcijama u skladu sa Zakonom o koncesiji.

"Poslovni dan" označava svaki dan osim subote i nedelje i dana crnogorskih državnih praznika kada banke nijesu otvorene za poslovanje u Crnoj Gori.

"Poslovne knjige" imaju značenje u smislu Zakona o računovodstvu ("Službeni list Crne Gore", broj 52/2016).

"Pripreme radnje" radnje i aktivnosti koje Koncesionar sprovodi na Lokaciji nakon Datuma stupanja Ugovora na snagu, a prije Datuma početka radova.

"Potvrda o Koncesionoj naknadi" znači potvrda koju je potpisao Revizor po završetku svake finansijske godine, kojom se potvrđuje iznos ukupno ostvarenog neto godišnje dobiti Koncesionara u pogledu te finansijske godine i shodno tome, obračun Koncesione naknade za tu finansijsku godinu.

"Povjerljiva informacija" znači sve vlastite podatke, izvještaje, račune i druge dokumente i podatke koje jedna Ugovorna strana proslijedi ili učini dostupnim drugoj Ugovornoj strani u vezi sa Projektom, uključujući, ali se ne ograničavajući na sadržaj ovog Ugovora.

"Predstavnik" označava Predstavnika koncedenta i/ili Predstavnika koncesionara, zavisno od konteksta.

"Projekat" pozdrzumijeva rekonstrukciju (adaptaciju), revitalizaciju, održavanje i korišćenje nepokretnog kulturnog dobra tvrđave „Besac“ sa dijelom zaštićene okoline i privođenje namjeni 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.

„PPPN NP Skadarsko jezero“ znači Prostorni plan područja posebne namjene Nacionalnog parka „Skadarsko jezero“.

„Plan objekata privremenog karaktera“ znači plan objekata privremenog karaktera na području Nacionalnog parka Skadarsko jezero koji će se usvojiti za period 2020-2024. godine.

„Revizor“ nezavisni finansijski revizor izabran od strane Koncedenta uz saglasnost Koncesionara.

"Saglasnosti" znače sve dozvole, odobrenja, saglasnosti, potvrde, licence i ovlašćenja koja su neophodna za vršenje bilo kojih obaveza Koncesionara iz ovog Ugovora.

"Spor" znači nesuglasica ili spor bilo kakve prirode između Koncedenta (i/ili Predstavnika koncedenta) sa jedne strane i Koncesionara (i/ili Predstavnika koncesionara) sa druge strane koji proistekne po osnovu, iz ili u vezi sa ovim Ugovorom (uključujući, ali se ne ograničavajući na svako pitanje tumačenja ovog Ugovora).

"Činidbena garancija" безусловna i neopoziva bankarska garancija u korist Koncedenta za dobro izvršenje posla, naplativa na prvi poziv koju je izdala banka koja ima ili obezbjeđuje kreditni rejting od namjanje BBB, prema Standard and Poor agenciji, ili druga za Koncedenta prihvatljiva banka u formi i sadržini kao u Prilogu 3.

"Ugovor" Ugovor o koncesiji za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra tvrđave "Besac", u Virpazaru, na teritoriji opštine Bar, kojim se uređuju međusobna prava i obaveze između Koncedenta i Koncesionara u vezi sa ovom Koncesijom.

"Viša sila" znači svaka nepredvidiva i nesavladiva spoljna okolnost van kontrole Ugovorne strane koja se na nju poziva, a usljed koje je nemoguće zadovoljavajuće izvršenje obaveza po ovom Ugovoru od te Ugovorne strane, uključujući, ali se ne ograničavajući na: ratove, pobune, embargo, invazije, terorizam, prirodne katastrofe (poplave, zemljotresi, katastrofalni požari i sve druge prirodne katastrofe), proglašenje epidemije.

"Zakon o zaštiti kulturnih dobara" Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", broj 18/2019).

"Zakon o koncesijama" Zakon o koncesijama ("Službeni list Crne Gore", broj 08/2009).

1.2 Tumačenje

U ovom Ugovoru, osim ako kontekst ne zahtijeva drugačije:

- a) muški rod uključuje ženski rod i obrnuto;
- b) jednina uključuje množinu i obrnuto;
- c) upućivanje u ovom Ugovoru na tačku, stav, paragraf, prilog ili aneks je, osim kada je izričito navedeno drugačije, upućivanje na tačku, stav, paragraf, prilog ili aneks ovog Ugovora;
- d) osim u slučajevima kada je drugačije predviđeno ovim Ugovorom, svako upućivanje na ovaj Ugovor ili na bilo koji drugi dokument uključuje dozvoljenu izmjenu ili dopunu tog dokumenta;
- e) svako upućivanje na bilo koji propis, nalog, pravilo ili drugi sličan instrument tumačiće se kao upućivanje na taj propis, nalog, pravilo ili instrument kako bude izmijenjen, zamijenjen, konsolidovan ili reizdat;
- f) naslovi služe samo za lakše upućivanje.

2. USLOVI ZA STUPANJE UGOVORA NA SNAGU

2.1. Stupanje Ugovora na snagu je uslovljeno ispunjenjem obaveza navedenih u ovoj tački kako slijedi:

Koncesionar je dostavio Koncedentu u odgovarajućoj formi i sadržini:

- Činidbenu garanciju
- Dokaz da je DPN osnovano u roku od 60 dana od Datuma potpisivanja.

Koncedent je u obavezi da Koncesionaru:

- Dostavi odluku Vlade Crne Gore o davanju Koncesije u skladu sa Zakonom o koncesijama;
 - Obezbiјedi sva odobrenja i dozvole koje su neophodne za dalju realizaciju Projekta;
 - Dostavi uređene listove nepokretnosti, sprovede postupak parcelacije i obezbijedi mjerenje Lokacije u cilju usaglašavanja površina iskazanih u prostorno planskoj dokumentaciji i listovima nepokretnosti;
- 2.2. Ako u roku od [●] dana nakon Datuma potpisivanja, uslovi navedeni u tački 2.1 ne budu ispunjeni, svaka Ugovorna strana ima pravo da raskine ovaj Ugovor slanjem pisanog obavještenja drugoj Ugovornoj strani, ali uz uslov da Ugovorna strana koja raskida Ugovor, nije i sama u prekršaju.
- 2.3. Ukoliko je do raskida Ugovora došlo usled neispunjenja uslova od strane Koncesionara, Koncedent ima pravo da naplati Garanciju ponude u punom iznosu.
- 2.4. Svaka Ugovorna strana će preduzeti najbolje napore da ispoštuje i ispuni uslove za stupanje Ugovora na snagu.
- 2.5. Ispunjenje uslova za stupanje Ugovora na snagu, Koncedent i Koncesionar će konstatovati potpisivanjem posebnog dokumenta, pripremljenog od strane Koncedenta. Dan potpisivanja dokumenta od strane obje Ugovorne strane, smatraće se kao Dan stupanja Ugovora na snagu.

3. PROJEKAT

3.1 Predmet i dodjela Koncesije

Pod uslovima i u skladu sa odredbama ovog Ugovora, Koncedent ovim putem dodjeljuje Koncesionaru pravo da valorizuje nepokretno kulturno dobro, tvrđavu "Besac" i dio njene zaštićene okoline, koja se nalazi na Lokaciji u zahvatu PPPN NP "Skadarsko jezero" i DSL "Virpazar", kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje (ova prava su zajednički označena kao "Koncesija").

Cilj je rekonstrukcija (adaptacije) i revitalizacija nepokretnog kulturnog dobra kroz privođenje namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom 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 postavljanje glamping kapaciteta minimalne kategorizacije 4*, odnosno privremeni objekti za smještaj atraktivnog izgleda, gdje se od Koncesionara očekuje da prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji (adaptaciji) i revitalizaciji koristi najsavremenije međunarodne standarde u arhitekturi, projektovanju, tehnologiji, konzervaciji koji su u skladu sa prirodnim okruženjem.

3.2. Koncesioni period

Predviđeno trajanje Koncesije je 30 godina nakon Datuma operativnog poslovanja. Period trajanja Koncesije ne uključuje i vremenski period potreban za valorizaciju predmetnog kulturnog dobra koji se procjenjuje na [] mjeseci.

3.3 Koncesiona Naknada

- 3.3.1 Koncesionar će plaćati Koncedentu odgovarajuću Koncesionu naknadu.
- 3.3.2 Koncesiona naknada će se obračunavati i od strane Koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godinu dana od Datuma operativnog poslovanja.
- 3.3.3 Koncesiona naknada se sastoji od fiksnog dijela i varijabilnog dijela. Fiksni dio Koncesione naknade je _____ EUR, a varijabilni dio _____ % od ostvarene neto dobiti DPN. Koncesiona naknade će se obračunavati i od strane Koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godine dana od Datuma operativnog poslovanja.
- Prva rata varijabilnog dijela Koncesione naknade u visini od [] % od neto ostvarene dobiti na kraju Finansijske godine kao i fiksnog dijela Koncesione naknade će se obračunavati dnevno odnosno proporcionalno za period od Datuma operativnog poslovanja pa do posljednjeg dana koji prethodi sledećoj Finansijskoj godini.
- 3.3.4 Koncesionar je u obavezi da od završetka svake Finansijske godine najkasnije do 31. marta pripremi Potvrdu o koncesionoj naknadi potpisanu od strane Koncesionara i Revizora i primjerak dostavi Koncedentu, za prethodnu finansijsku godinu.
- Koncesionar je u obavezi da Revizoru podnosi finansijske izvještaje za prethodnu Finansijsku godinu najkasnije u roku od 60 dana od početka tekuće Finansijske godine kao i izvještaje o reviziji finansijskih iskaza najkasnije do 30. juna tekuće godine za prethodnu Finansijsku godinu.
- 3.3.5 Koncesionar će Koncedentu platiti Koncesionu naknadu, kako je navedeno u Potvrdi o koncesionoj naknadi, u roku od 5 Poslovnih dana od dana dostave Potvrde o koncesionoj naknadi.

3.4 Vršenje radova

Pod uslovima i u skladu sa odredbama ovog Ugovora, Koncesionar će projektovati, rekonstruisati i revitalizovati nepokretno kulturno dobro tvrđavu „Besac“, radi privođenja namjeni odnosno uspostavljanju 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 postavljanja glamping kapaciteta minimalne kategorizacije 4*, odnosno privremeni objekti za smještaj atraktivnog izgleda, te izvesti sve radove na infrastrukturi do izdavanja Potvrde o završetku, o svom trošku i riziku, i u skladu sa odredbama ovog Ugovora, tehničkom dokumentacijom Projekta, Investicionim programom i Mjerodavnim pravom.

3.5 Standardi izvršenja

Koncesionar će vršiti i obezbijediti da se radovi u svakom trenutku vrše:

- a) u skladu sa Tehničkim uslovima iz Priloga 2;

- b) na efikasan, djelotvoran i bezbjedan način i u skladu sa dobrom građevinskom praksom i poštovanjem mjera zaštite i očuvanja kulturnog dobra u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Mjerodavnim pravom;
- c) na način koji neće biti štetan za zdravlje, imovinu, životnu sredinu i zakonom zaštićena područja i lokalitete;
- d) na takav način da omogući Koncedentu da vrši svoje zakonske dužnosti u vezi sa Projektom i da ne utiču negativno na imidž i reputaciju Koncedenta;
- e) uz odgovarajuću komunikaciju sa svim stranama na koje utiču radovi.

4. Bankarske garancije

Koncesionar će dostaviti Koncedentu Činidbenu garanciju u formi i sadržini kao u Prilogu 3 Ugovora, najkasnije pet dana prije Datuma stupanja Ugovora na snagu. Činidbena garancija će u svakom trenutku ispunjavati sledeće kriterijume i biti:

- a) безусловna i neopoziva bankarska garancija plativa na prvi poziv, bez prava prigovora, koja se obnavlja godišnje, koju je izdala finansijska institucija sa dobrom reputacijom i kreditnim rejtingom BBB ili više (po rejtingu Standard & Poors) i u kojoj je Koncedent naveden kao direktni korisnik;
- b) iznos Činidbene garancije jednak je [●] EUR;
- c) Činidbena garancija će dati pravo Koncedentu da je naplati za ugovorne kazne za docnju i/ili za bilo koji zahtjev za troškove, gubitke, izdatke ili štetu koja proistekne iz bilo kog nedostatka radova. Ukoliko dođe do naplate Činidbene garancije, Koncesionar se obavezuje da obezbijedi dodatna sredstva kako bi iznos Činidbene garancije bio dopunjen do ukupnog iznosa od [●] EUR.
- d) Činidbena garancija će biti važeća do dobijanja Potvrde o završetku radova odnosno dostavljanja Garancije za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra.

Koncesionar je takođe u obavezi da dostavi Koncedentu Garanciju za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra u formi i sadržini kao u Prilogu 4 Ugovora, u roku od [●] dana od izdavanja Potvrde o završetku radova. Garancija za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra će u svakom trenutku ispunjavati sledeće kriterijume i biti:

- a) безусловna i neopoziva bankarska garancija plativa na prvi poziv, bez prava prigovora, koja se obnavlja godišnje, koju je izdala finansijska institucija sa dobrom reputacijom i kreditnim rejtingom BBB ili više (po rejtingu Standard & Poors) i u kojoj je Koncedent naveden kao direktni korisnik.
- b) Iznos Garancije za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra jednak je iznosu od [●] EUR.
- c) Garancija će važiti 12 meseci nakon isteka Koncesionog perioda.

Po dostavljanju Garancije za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra, Koncedent će vratiti Koncesionaru Činidbenu garanciju.

DIO II

5. RADOVI

5.1. Pripremne radnje i primopredaja Lokacije

Koncesionar potvrđuje i garantuje da je prije Datuma početka radova izvršio inspekciju i ispitao Lokaciju i okolinu kao i postojeće strukture ispod ili na Lokaciji i da je istima zadovoljan.

Koncedent se obavezuje da nakon stupanja Ugovora na snagu, Koncesionaru preda Lokaciju u mirnu državinu radi sprovođenja Pripremni radnji. U trenutku predaje, Ugovorne strane će potpisati zapisnik o primopredaji Lokacije.

Od dana kada su Ugovorne strane uredno potpisale zapisnik o primopredaji Lokacije, Koncedent će Koncesionaru omogućiti pristup Lokaciji u svrhu obavljanja radova na realizaciji Projekta.

5.2 Pristup Lokaciji

Koncesionar može imati pravo pristupa Lokaciji u svrhu provjere i pripreme Lokacije prije potpisivanja zapisnika o primopredaji Lokacije. Koncesionar će poslati obavještenje Koncedentu kojim definiše vrijeme i mjesto pristupa. Koncedent neće bezrazložno zabraniti pristup Lokaciji Koncesionaru.

6. DATUM POČETKA RADOVA

Do Datuma početka radova, potrebno je da Koncesionar ispuni sledeće uslove:

- a) Završetak izrade i revizije tehničke dokumentacije Projekta u skladu sa Tehničkim uslovima iz Priloga 2 i Mjerodavnim pravom;
- b) Pribavi Saglasnosti neophodne za otpočinjanje radova na realizaciji Projekta u skladu sa Investicionim programom i Mjerodavnim pravom.

7. LOKACIJA

Osim prava da koristi Lokaciju isključivo u svrhe iz ovog Ugovora, Koncesionar neće imati bilo koja druga prava na Lokaciji.

7.1 Granice Lokacije

Granice Lokacije su date u Prilogu 1 (*Lokacija*).

8. PROJEKTOVANJE I IZGRADNJA

8.1. Odgovornost

Od trenutka primopredaje Lokacije do isteka Koncesionog perioda, Koncesionar će biti odgovoran prema Koncedentu i svim trećim licima za svu štetu nastalu na Lokaciji.

Koncesionar je odgovoran za projektovanje, rekonstrukciju (adaptaciju) i završetak Projekta u skladu sa ovim Ugovorom i obezbeđivanje neophodnih finansijskih sredstava.

Koncesionar će snositi sve finansijske rizike i troškove nastale tokom cijelog trajanja Koncesionog perioda.

8.2 Sigurnost i obezbjeđenje Lokacije

Koncesionar će tokom perioda trajanja radova u potpunosti paziti na sigurnost svih lica na Lokaciji (bilo da su tu po zakonskom osnovu ili ne) i držaće Lokaciju i radove u odgovarajućem stanju kako bi se izbjegla opasnost za ta lica, u skladu sa Mjerodavnim pravom.

8.3 Zdravlje i bezbjednost na radu

Koncesionar će tokom perioda izvođenja radova, biti odgovoran za poštovanje svih uslova koji se tiču zdravlja i bezbjednosti na radu u skladu sa Mjerodavnim pravom.

9. PROGRAM RADOVA

9.1. Obim

Odmah po dobijanju Potvrde o početku radova, Koncesionar će Nezavisnom kontroloru i Koncedentu dostaviti Program radova na odobrenje koji mora biti u skladu sa Investicionim programom.

Program radova će biti u vidu rasporeda po kome Koncesionar planira da realizuje Projekat sve do izdavanja Potvrde o završetku radova.

9.2. Nepoštovanje Programa radova

Ukoliko Nezavisni kontrolor ili Koncesionar u bilo kom trenutku budu smatrali da se stvarno odvijanje radova ne podudara sa Programom radova, onda će Koncesionar, u roku od 3 dana od dana saznanja istog, direktno ili po zahtjevu Nezavisnog kontrolora:

- a) Podnijeti Nezavisnom kontroloru, uz kopiju za Predstavnika koncedenta, izvještaj u kojem navodi razloge za takvu neusaglašenost i
- b) Podnijeti Nezavisnom kontroloru, uz kopiju za Predstavnika koncedenta, predlog revidiranog Program radova.

Revidirani Program radova biće implementiran pod uslovom dobijanja odobrenja od Nezavisnog kontrolora i Koncedenta.

9.3 Završetak Radova

Koncesionar će započeti izvođenje radova odmah po Datuma početka radova i savjesno će izvršavati radove kako bi obezbijedio njihov što raniji završetak, a najkasnije do Datuma završetka investicije i uz poštovanje standarda koji je neophodan za izdavanje Potvrde o završetku radova.

9.4 Ugovorna kazna za docnju

Ukoliko Koncesionar ne završi radove do Datuma završetka investicije, Koncedent će imati potraživanje od Koncesionara po osnovu Ugovorne kazne za docnju, i to:

- a) Iznos od [•] EUR po svakom danu kašnjenja, tokom prvih 30 dana počevši od Datuma završetka radova; i
- b) Iznos od [•] EUR po svakom danu kašnjenja, za kašnjenje preko 30 dana pa do 90-og dana, ali tako da Ugovorna kazna za docnju ne pređe 100% iznosa Činidbene garancije.

Ukoliko radovi još uvijek nisu završeni po isteku perioda docnje od 90 dana, Koncedent može da raskine Ugovor i naplati iznos Činidbene garancije na ime Ugovorne kazne za docnju.

Radi izbjegavanja sumnje, ukoliko Koncedent može da dokaže stvarnu štetu u višem iznosu od ugovornih kazni predviđenih ovom tačkom, Koncedent će imati pravo na potpuno obeštećenje za bilo koji gubitak koji pretrpi u vezi sa kršenjem obaveza Koncesionara, a koji nije pokriven iznosom ugovornih kazni u skladu sa ovom tačkom.

10. ARHEOLOŠKI OSTACI

10.1. Vlasništvo

Svi arheološki ostaci i ostali predmeti koji imaju umjetničku, istorijsku ili novčanu vrijednost, koji budu pronađeni na Lokaciji će po otkrivanju postati vlasništvo Koncedenta, u skladu sa Mjerodavnim pravom.

10.2. Rukovanje

Po otkriću ovakvih predmeta u periodu izvođenja radova, Koncesionar će:

- a) odmah obavijestiti Koncedenta i Nadležni organ o ovakvom otkriću;
- b) preduzeti mjere da spriječi uklanjanje ili oštećenje arheoloških ostataka i drugih predmeta koji imaju umjetničku, istorijsku ili novčanu vrijednost;
- c) preduzeti sve neophodne korake da sačuva predmet u istom obliku i stanju u kojem je bio kada je pronađen.

11. INSPEKCIJA, IZVJEŠTAVANJE I ZAVRŠETAK RADOVA

11.1. Inspekcija

Od Datuma početka radova Nezavisni kontrolor može da pristupi Lokaciji, pod uslovom da Koncesionaru prethodno dostavi obavještenje o tome 3 (tri) dana unaprijed, da bi ispitao status, izvođenje i realizaciju Projekta u skladu sa Tehničkim uslovima, Investicionim programom, tehničkom dokumentacijom Projekta i Mjerodavnim pravom.

Ukoliko Nezavisni kontrolor ustanovi bilo kakve nedostatke ili kršenja u realizaciji Projekta, naložiće Koncesionaru da postupi po njegovim primjedbama i otkloni utvrđene nedostatke u ostavljenom roku i o tome će obavijestiti Koncedenta.

Nepostupanje Koncesionara po nalogu Nezavisnog kontrolora, smatraće se bitnom povredom ovog Ugovora i predstavljaće raskidni razlog.

Pored Nezavisnog kontrolora, Uprava za zaštitu kulturnih dobara kao Nadležni organ redovno će pratiti stanje kulturnog dobra u toku trajanja Koncesije i primjenu svih konzervatorskih mjera i mjera zaštite kuturnog dobra.

11.2. Izvještavanje

Koncesionar je dužan Nezavisnom kontroloru i Koncedentu na mjesečnom nivou da dostavlja izvještaj o sprovedenim aktivnostima, okolnostima koje utiču na realizaciju Projekta, kao i svim drugim podacima i informacijama vezanim za Lokaciju. Okolnosti navedene u izvještaju moraju biti obrazložene i kad je to moguće potkrijepljene neophodnim dokazima. Propust Koncesionara da u ovom izvještaju navede bilo koju od okolnosti koja ima uticaj na mogućnost i dinamiku realizacije Projekta u skladu sa Investicionim programom, Tehničkim uslovima, tehničkom dokumentacijom Projekta i Mjerodavnim pravom, za posledicu ima da se na takvu okolnost Koncesionar poslije ne može pozvati, s tim da je nezavisno od ovdje navedenog, o svakoj bitnoj okolnosti Koncesionar dužan odmah i bez odlaganja obavjestiti Nezavisnog kontrolora i Koncedenta.

11.3. Potvrda o završetku radova

Ne ranije od 15 Poslovnih dana prije dana kada Koncesionar očekuje završetak radova, Koncesionar će o tome obavjestiti Koncedenta i Nezavisnog kontrolora.

Nezavisni kontrolor će u roku od 5 Poslovnih dana od dana prijema tog obavještenja, započeti inspekciju radova i u roku od 10 Poslovnih dana od početka inspekcije će:

- a) izdati Potvrdu o završetku radova i dostaviti je Koncesionaru ili
- b) pismeno obavjestiti Koncesionara o razlozima za odbijanje izdavanja Potvrde o završetku radova uz navođenje roka za otklanjanje utvrđenih nedostataka, koji ne može biti duži od 15 Poslovnih dana.

Nezavisni kontrolor može da odbije izdavanje Potvrde o završetku radova ukoliko radovi nisu izvršeni u skladu sa Tehničkim uslovima, Investicionim programom, tehničkom dokumentacijom Projekta i Mjerodavnim pravom o čemu će obavjestiti i Koncedenta. Tokom trajanja roka za otklanjanje nedostataka, Koncesionar će preduzeti sve radnje na otklanjanju utvrđenih nedostataka, a u skladu sa instrukcijama Nezavisnog kontrolora na osnovu izvršene inspekcije.

Po dobijanju obavještenja od Koncesionara da je izvršio svoje ugovorne obaveze u vezi sa otklanjanjem nedostataka i pod uslovom da je Nezavisni kontrolor sam utvrdio da je Koncesionar izvršio svoje obaveze s tim u vezi, Nezavisni kontrolor će izdati Potvrdu o završetku radova i o tome obavjestiti Koncedenta.

12. VIŠA SILA

Niti jedna Ugovorna strana neće imati pravo da istakne zahtjev zbog kršenja obaveza druge Ugovorne strane nastale usled dejstva Više sile. Radi pojašnjenja, Koncedent neće biti ovlašćen da raskine ovaj Ugovor u slučaju kršenja Koncesionara, pod uslovom da je takvo kršenje posljedica Više sile.

Nakon događaja Više sile, pogođena Ugovorna strana će obavijestiti drugu Ugovornu stranu što prije to bude moguće, ali u svakom slučaju u roku od 7 dana. Obavještenje će uključivati i detalje o događaju Više sile, uključujući i dokaze o njegovom uticaju na obaveze pogođene Ugovorne strane i opis radnji koje bi mogle ublažiti njegovo dejstvo.

Čim to bude bilo moguće nakon tog obavještenja, Ugovorne strane će se u dobroj volji konsultovati i nastojati da se dogovore oko adekvatnih mjera radi otklanjanja posljedica događaja Više sile i olakšavanja neprekinutog izvršenja Ugovora.

Ukoliko takve mjere nisu usaglašene na dan ili prije dana koji pada 120 dana nakon datuma nastupanja događaja Više sile i ukoliko se takav događaj Više sile nastavi ili njegove posljedice nastave da postoje, tako da pogođena Ugovorna strana ne bude u stanju da ispunji svoje obaveze iz ovog Ugovora u trajanju dužem od 180 dana, tada bilo koja Ugovorna strana može raskinuti Ugovor slanjem pisanog obavještenja o raskidu drugoj Ugovornoj strani, uz otkazni rok od 30 dana.

Pogođena Ugovorna strana će obavijestiti drugu Ugovornu stranu čim to bude bilo moguće o tome da je događaj Više sile prestao ili da više ne onemogućava pogođenu Ugovornu stranu da ispunjava svoje obaveze koje proizilaze iz ovog Ugovora. Nakon takvog obavještenja, Ugovor će nastaviti da se izvršava pod istim uslovima koji su se primjenjivali do nastupanja događaja Više sile uz proporcionalno produženje rokova.

13. IZJAVE I GARANCIJE

13.1. Izjave i garancije Koncesionara

Ne dovodeći u pitanje garancije ili uslove propisane Mjerodavnim pravom, Koncesionar izjavljuje i garantuje da:

- a) će prilikom izvođenja radova u potpunosti biti ispunjeni uslovi iz tehničke dokumentacije samog Projekta i drugi uslovi ovog Ugovora;
- b) će se koncesione aktivnosti u svakom trenutku vršiti u skladu sa Mjerodavnim pravom i u skladu sa ovim Ugovorom bez narušavanja propisanih uslova rada i kategorizacije, bez ugrožavanja životne sredine i zakonom zaštićenih područja i lokaliteta;
- c) će se u svakom trenutku pridržavati zahtjeva Koncedenta u skladu sa ovim Ugovorom i Mjerodavnim pravom;
- d) će se valorizacija i revitalizacija Lokacije i sve mjere i aktivnosti sprovoditi u skladu sa Mjerodavnim pravom i potpisanim međunarodnim sporazumima,

ugovorima i konvencijama u oblasti zaštite kulturnih dobara i zaštite životne sredine.

- e) da neće preduzeti bilo kakve aktivnosti koje bi mogle prouzrokovati promjenu značenja, svojstva, osobenosti i izgleda kulturnog dobra, a sve u cilju očuvanja njegovog integriteta, kulturno-istorijskih i ambijentalnih vrijednosti.
- f) će sprovoditi redovno održavanje Lokacije, na osnovu stručne pomoći Nadležnog organa.
- g) će u potpunosti sarađivati sa Nadležnim organima prilikom ispitivanja pritužbi koje se odnose na činjenja ili nečinjenja Koncesionara prilikom sprovođenja Radova;
- h) ima puno pravo i ovlašćenje da zaključi ovaj Ugovor i vrši radove;
- i) zaključenje i ispunjenje ovog Ugovora nije i neće biti:
 - a. U suprotnosti sa njegovim osnivačkim dokumentima ili
 - b. U suprotnosti sa bilo kojim dokumentima koji obavezuju njega ili njegovu imovinu u mjeri u kojoj bi takva suprotnost bitno negativno uticala na mogućnost Koncesionara da ispuni svoje obaveze preuzete ovim Ugovorom.

13.2. Izjave i garancije Koncedenta

Ne dovodeći u pitanje garancije ili uslove koje su propisane Mjerodavnim pravom, Koncedent izjavljuje i garantuje da:

- (a) je u potpunosti ovlašćen da zaključi ovaj Ugovor i da ispuni obaveze koje su njime preuzete;
- (b) Lokacija nema tereta koji mogu uticati na njeno korišćenje i vršenje koncesione djelatnosti;
- (c) po isteku DSL "Virpazar" obezbijedi iste planske uslove i namjenu korišćenja Lokacije;
- (d) zaključivanje i sprovođenje ovog Ugovora nije u suprotnosti sa Mjerodavnim pravom.

13.3. Odricanje od odgovornosti

Koncedent je obezbijedio Koncesionaru, prije Datuma potpisivanja ugovora, određene materijale, dokumentaciju i podatke koji se odnose na planirane radove na Projektu, Lokaciji i ostala pitanja koja jesu ili mogu biti od značaja za obaveze preuzete od strane Koncesionara po osnovu ovog Ugovora. Dostupni podaci uključuju, ali se ne ograničavaju na sve materijale, dokumentaciju i podatke koji su dati u vezi sa učešćem u postupku tendera u vezi sa Projektom.

Osim ukoliko je drugačije navedeno u ovom Ugovoru, Koncedent neće biti odgovoran Koncesionaru u pogledu bilo kakvih netačnosti, grešaka, propusta, nedostataka ili neadekvatnosti bilo koje vrste koje se odnose na dostupne podatke.

14. NAKNADA ŠTETE

Koncesionar će biti odgovoran, i obeštetiće Koncedenta, njegove zaposlene i od strane njih angažovana lica od svake odgovornosti za:

- a) kršenje zakonskih obaveza i
- b) tužbe, zahtjeve, potraživanja, troškove i izdatke koji mogu nastati kao posljedica njegovih radnji.

Koncesionar neće biti odgovoran ili obavezan da Koncedentu nadoknadi štetu koja je nastala kao direktna posljedica Koncesionarevog djelovanja po instrukcijama Koncedenta.

15. RASKID OD STRANE KONCEDENTA USLJED KRŠENJA OBAVEZA OD STRANE KONCESIONARA

15.1. Kršenje obaveza Koncesionara

U skladu sa odredbama ovog Ugovora, Koncedent je ovlašten da raskine ovaj Ugovor u bilo kom od sledećih slučajeva (svaki od ovih slučajeva označen kao "Kršenje koncesionara"):

- a) Ukoliko u roku od [•] mjeseci nakon Datuma potpisivanja Ugovora ili do nekog kasnijeg roka o kome se Ugovorne strane dogovore, uslovi za izdavanje Potvrde o početku radova iz tačke 11.3 još uvijek nisu ispunjeni;
- b) Ukoliko Koncesionar koristi Lokaciju na način koji nije u skladu sa upotrebom dozvoljenom ovim Ugovorom i Mjerodavnim pravom;
- c) Ukoliko Koncesionar onemogućava Nezavisnog kontrolora u vršenju njegovih dužnosti kako je predviđeno ovim Ugovorom;
- d) Ukoliko je narušen standard Projekta, utvrđena kategorizacija i propisani uslovi rada u trajanju dužem od 30 dana;
- e) Ukoliko je Koncesionar u docnji sa plaćanjem Koncesione naknade duže od 30 dana;
- f) Ukoliko Koncesionar krši ili se izpostavi da je bilo koja od Izjava i Garancija Koncesionara neistinita;
- g) Ukoliko Koncesionar nije dostavio bilo koju od predviđenih bankarskih garancija u skladu sa ovim Ugovorom;
- h) Ukoliko u rokovima predviđenim tačkom 11.3 ovog Ugovora ne uspije da dobije Potvrdu o završetku radova;

- i) Pokretanje postupaka stečaja ili likvidacije nad Koncesionarem, osim postupka reorganizacije u skladu sa zakonom kojim je uređena insolventnost privrednih društava;
- j) Ukoliko je Koncesija data na osnovu netačnih podataka bitnih za donošenje odluke o davanju Koncesije i zaključivanje ovog Ugovora;
- k) Ukoliko Koncesionar ne ispunjava propisane uslove za vršenje koncesione djelatnosti u skladu sa Mjerodavnim pravom;
- l) Ukoliko Koncesionar ne čuva ili ne održava kulturno dobro u skladu sa utvrđenim uslovima i Mjerodavnim pravom ili ga koristi na način kojim mu se nanosi šteta ili ugrožava njegova kulturna vrijednost;
- m) Propuštanje Koncesionara da otkloni ugrožavanje životne sredine, ljudskog zdravlja, prostora i objekata zaštićenih Mjerodavnim pravom u toku vršenja Koncesije;
- n) I u ostalim slučajevima kršenja materijalnih obaveza iz ovog Ugovora.

15.2. Postupak raskida

Prije pokretanja postupka raskida Ugovora, Koncedent je dužan da u pismenoj formi obavijesti Koncesionara i odredi mu primjeren rok za otklanjanje povreda i izvršenje ugovornih obaveza.

Ukoliko Koncesionar u navedenom roku ne postupi po nalogu Koncedenta, Koncedent ima pravo da dostavljanjem pisanog obavještenja, raskine ovaj Ugovor.

U slučaju raskida Ugovora (osim usled razloga Više sile kako je definisano tačkom 12) Koncedent je ovlašćen izvršiti naplatu cjelokupnog iznosa Čindbene garancije.

U slučaju raskida Ugovora, Koncedent ima pravo da raspolaze bez naknade tehničkom dokumentacijom Projekta u cilju dodjele Koncesije u skladu sa zakonom kojim se uređuju koncesije.

16. TRAJANJE UGOVORA

Ovaj Ugovor je zaključen na određeno vrijeme i prestaje istekom Koncesionog perioda.

Na poslednji dan Koncesionog perioda, Koncesionar je dužan da Koncedentu preda Lokaciju i Projekat u dobrom funkcionalnom stanju uz poštovanje svih mjera zaštite očuvanja kulturnog dobra u skladu sa Mjerodavnim pravom, što će Ugovorne strane zapisnički konstatovati.

DIO III – OSTALO

17. USTUPANJE, PODUGOVARANJE I OGRANIČENJE KONCESIJE

17.1. Obavezujuće dejstvo za pravne sljedbenike

Ovaj Ugovor će biti obavezujući za Koncesionara i Koncedenta i njihove pravne sljedbenike.

17.2. Ustupanje

Ugovor se može prenijeti na drugog Koncesionara, uz prethodnu saglasnost Koncedenta, pod uslovom da novi Koncesionar ispunjava najmanje iste uslove kao i Koncesionar. U suprotnom prenos Ugovora bez saglasnosti Koncedenta je ništav.

17.3 Ograničenje Koncesije

Ako u toku trajanja Koncesionog perioda na kulturnom dobru nastanu promjene zbog kojih je potrebno ograničiti obim koncesije ili promijeniti način korišćenja kulturnog dobra, odnosno uslove i način zaštite i očuvanja kulturnog dobra, Koncesionar je dužan da trpi promjenu ugovorenih uslova zaključenjem aneksa ovog Ugovora i da preduzme sve radnje i mjere na zaštiti i očuvanju kulturnog dobra.

18. OBAVJEŠTENJA

18.1. Obavezna pisana forma

Gdje god je u ovom Ugovoru predviđeno da će se dati ili izdati neko obavještenje, dozvola saglasnost, odobrenje, potvrda, ili da će neko lice nešto ili nekoga odrediti ili o nečemu odlučiti („**Obavještenje**“), takvo Obavještenje će, osim ako nije drugačije specificirano, biti sastavljeno u pisanoj formi i termini „obavijestiti“, „dozvoliti“, „pristanak“, „saglasnost“, „potvrditi“ ili „odrediti“ ili „odlučiti“ će biti tumačeni u smislu obaveznosti pisane forme.

18.2. Primaoci

Svako Obavještenje se smatra propisno datim ukoliko je potpisano lično od strane lica ili u ime ovlašćenog zastupnika lica koje daje Obavještenje i ukoliko je ostavljeno na, ili je poslato preporučenom poštom ili faksom na sljedeće adrese:

Koncedent

[...]

Na ruke: [...]

Koncesionar

[...]

Na ruke: [...]

18.3. Komunikacija među Predstavnicima

Gdje god je u ovom Ugovoru predviđeno da će Ugovorna strana dati ili izdati Obavještenje ili bilo koji drugi vid komunikacije, takvo Obavještenje ili drugi vid komunikacije će biti poslati zajedno sa kopijom drugoj Ugovornoj strani

19. POREZI

19.1. PDV

Svi iznosi koji se imaju platiti, u skladu sa ovim Ugovorom su prikazani bez PDV-a, osim u slučajevima gdje je drugačije izričito predviđeno.

20. POVJERLJIVE INFORMACIJE

20.1. Povjerljivost

Sve Povjerljive informacije će u periodu od dana potpisivanja ovog Ugovora do isteka istog biti tretirane kao povjerljive i neće se koristiti za bilo koje druge potrebe osim u vezi sa Projektom i svaka Ugovorna strana će preduzeti ili obezbijediti da budu preduzete razumne mjere opreza koje mogu biti potrebne kako bi se spriječilo otkrivanje Povjerljivih informacija ili izvoda iz istih.

Ugovorna strana može za potrebe ispunjenja ovog Ugovora dostaviti ili učiniti dostupnim Povjerljive informacije:

- (i) svakom licu koje Ugovorna strana u datom trenutku zapošljava u vezi sa Projektom,
- (ii) drugoj Ugovornoj strani;
- (iii) računovođama, pravnim savjetnicima ili drugima savjetnicima, koje angažuje Ugovorna strana ili zajmodavac ili zajmodavčev savjetnik u vezi sa Projektom, ali samo one Povjerljive informacije o pitanjima koja su svojstvena njihovim profesijama, s tim što će se Povjerljive informacije otkrivati navedenim licima u svemu u skladu sa odredbama o povjerljivosti sadržanim u ovom Ugovoru.

Gore predviđene obaveze povjerljivosti se ne primjenjuju na:

- (a) informacije koje su u trenutku otkrivanja već dostupne javnosti ili koje će kasnije postati dostupne javnosti na način na koji Ugovorne strane ne krše odredbe o povjerljivosti predviđene u ovom Ugovoru;
- (b) informacije za koje primalac može dokazati odgovarajućim dokazom da su bile u njegovom posjedu ili posjedu njegovog Povezanog lica prije nego što su mu direktno ili indirektno otkrivene po ovom Ugovoru;
- (c) informacije koje primaocu naknadno otkrije treće lice ne kršeći odredbe o povjerljivosti ovog Ugovora;
- (d) informacije koje je primalac dužan da otkrije u skladu sa zakonom, pod uslovom da primalac učini svaki razuman napor kako bi obezbijedio da lica kojima su informacije otkrivene iste tretiraju kao povjerljive.

21. POSTUPAK RJEŠAVANJA SPORA

Ugovorne strane će se truditi da sve eventualne sporove riješe sporazumno, sa konstruktivnim dogovaranjem, polazeći od načela savjesnosti i poštenja.

U slučaju spora, koji bi nastao u vezi sa ugovorom, svaka će ugovorna strana u pisanoj formi obavijestiti drugu ugovornu stranu o sporu u roku od 8 dana od nastanka spora.

Obavještenje mora sadržati opis, prirodu i posljedice spora, opis kršenja, koje je prouzrokovalo spor i ako je to moguće, štetu, koja je možda već nastala ili je za očekivati da će nastati.

21.1. Pregovori i nadležnost suda u rješavanju sporova

Ugovorne strane će se truditi da svaki spor riješe što prije pregovorima, na osnovu načela savjesnosti i poštenja.

Ako ne dođe do sporazumnog rješenja spora, spor će se riješiti pred nadležnim sudom u Podgorici uz primjenu Mjerodovanog prava.

22. CJELOVITOST UGOVORA I PRIMJERCI

Ovaj Ugovor (uključujući i njegove Priloge) predstavlja cjelokupan sporazum Ugovornih strana o njegovom predmetu i nema nekih ranijih ili istovremeno važećih ugovora između Ugovornih strana koji se tiču predmeta Ugovora.

Ovaj Ugovor će biti potpisan u šest primjeraka. Svaka Ugovorna strana će zadržati po tri primjerka.

23. ODRICANJE I DJELIMIČNA NIŠTAVOST

Ugovorna strana se može odreći prava iz ovog Ugovora samo u pisanoj formi.

Ukoliko je bilo koja odredba ovog Ugovora ništava, nezakonita ili neizvršiva u cjelosti ili djelimično, ta odredba neće uticati na valjanost, zakonitost ili izvršivost ostalih odredaba ovog Ugovora.

24. IZMJENE

Izmjene ovog Ugovora neće obavezivati Ugovorne strane osim ukoliko nisu u pisanoj formi i potpisane od strane propisno ovlašćenih zastupnika Koncedenta i Koncesionara.

25. JEZIK UGOVORA

Na ovaj Ugovor se primjenjuje pravo Crne Gore i isti je sačinjen na crnogorskom jeziku.

KAO DOKAZ gore navedenog, Ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor dana [...] u [...].

POTPIS I PEČAT:

[KONCEDENT]-VLADE CRNE GORE / MINISTARSTVO KULTURE _____

[KONCESIONAR]_____

PRILOG 1. LOKACIJA

[popuniti poslije izbora najpovoljnije ponude, a prije potpisivanja Ugovora]

PRILOG 2. TEHNIČKI USLOVI KONCEDENTA

U odnosu na Lokaciju, Koncedent je obezbijedio sledeću dokumentaciju:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 04-3484/2 od 01.09.2011. godine za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli broj 24 KO Boljević, opština Bar u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP "Skadarsko jezero", izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- Konzervatorski uslovi 02-920/1 od 20.06.2011 godine, izdati od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika;
- Rješenje o izdatoj građevinskoj dozvoli Agencije za investicije i imovinu opštine Bar, broj UP I-0503-69/27 od dana 22.04.2013. godine.
- Rješenje kojim se izdaje opštini Bar – Sekretarijatu za imovinu, zastupanje i investicije upotrebna dozvola za rekonstruisani objekat- utvrđenje "Besac", a na osnovu prethodno navedenog Rješenja o izdatoj građevinskoj dozvoli.

Koncesionar je u obavezi da obezbijedi:

- Da se rekonstrukcija (adaptacija) i revitalizacija sprovedu u skladu sa principima struke i poštovanjem tehničkih normativa i zakonske regulative;
- Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije, kojim se preciziraju bliži zahtjevi o sadržajima u utvrđenju, uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova, a čiji su sastavni dio i konzervatorski uslovi izdati od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture Cetinje;
- Da se rekonstrukcija (adaptacija) objekata u sklopu kompleksa radi u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu zadržavajući sve elemente arhitektonske plastike;
- Mjesto priključka tehničke infrastrukture (snadbijevanja vodom, električnom energijom, odvođenje fekalnih voda, odvođenje atmosferskih voda, odnošenje čvrstog otpada, gromobransku zaštitu i dr);
- Adekvatno osvetljenje na utvrđenju, kako u eneterijeru tako i u eksterijeru kao i na pristupnom putu;
- Mogućnost pristupa i licima sa invaliditetom;
- Posebnu pažnju na odnos prirodnih i stvorenih vrijednosti. U okviru pejzažne arhitekture uraditi pejzažnu taksaciju, kako bi se svako kvalitetno stablo uklopilo u novo rješenje, kako se projektom ne bi narušio kulturni predio;

- Rekonstrukciju krovova na svim objektima za koje je moguće pronaći relevantne podatke o izvornom ili zatečenom izgledu;
- Da se izvrši konsolidacija i rekonstrukcija svih elemenata koje je moguće sagledati na licu mjesta, uz upotrebu originalnog, zaštićenog materijala, dok je nedostajuće elemente potrebno uskladiti sa zatečenim stanjem.
- Intervencije na konzervaciji i rekonstrukciji odbrambenih zidova u određenim segmentima do njihove pune visine, a sve na osnovu pouzdanih podataka tj. sačuvanih tragova na licu mjesta i dostupne dokumentacije a uz upotrebu zatečenih materijala, uz primjenu zatečene tehnike zidanja.
- Projektnu dokumentaciju u skladu sa urbanističko-tehničkim i konzervatorskim uslovima, koju priprema licencirano pravno lice koje zapošljava licencirane inženjere, a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o zaštiti kulturnih dobara;
- Reviziju projektne dokumentacije koju vrši licencirano privredno društvo koje zapošljava licencirane inženjere, u skladu sa zakonom;
- Bilo koje druge dozvole i/ili odobrenja u vezi sa obavljanjem koncesione djelatnosti i zaštitom i očuvanjem kulturnih dobara u skladu sa primjenljivim zakonima.

PRILOG 3. ČINIDBENA GARANCIJA

PRILOG 4. GARANCIJA ZA SLUČAJ OBEŠTEĆENJA ILI UNIŠTENJA KULTURNOG DOBRA

PRILOG 5. GARANCIJA PONUDE

PRILOG 6. DETALJI O KONCESIONARU

[popuniti poslije izbora najpovoljnije ponude, a prije potpisivanja Ugovora]

PRILOG 7. PONUDA

[popuniti poslije izbora najpovoljnije ponude, a prije potpisivanja Ugovora]

PRILOG 8. ELABORAT O PARCELACIJI

PRILOG 9 INVESTICIONI PROGRAM