



INFORMACIJA

o realizaciji Javnog oglasa za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, sa predlogom za dodjelu koncesije

Vlada Crne Gore je na sjednici od 02. jula 2020. godine, usvojila Koncesioni akt za dodjelu koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar i zadužila 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.

Shodno tome, Ministarstvo kulture je, na osnovu člana 21 Zakona o koncesijama („Službeni list CG“, broj 08/09), objavilo Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar („Službeni list CG“, broj 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine). Javni oglas objavljen je dana 03.07.2020. godine, u Službenom listu Crne Gore pod brojem 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine, i 04.07.2020. godine, u dnevnom listu "Dnevne novine" i na internet stranici Ministarstva kulture. U skladu sa članom 22 Zakona o koncesijama ("Službeni list Crne Gore" broj 08/09) Ministarstvo kulture objavilo je Izmjenu Javnog oglasa za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđave Besac“, Virpazar, Opština Bar. Izmjena Javnog oglasa objavljena je dana 05.08.2020. godine u Službenom listu Crne Gore pod brojem 081/20, oglasni dio broj 34/20 i 06.08.2020. godine, u dnevnom listu „Dnevne novine“.

Rok za podnošenje ponuda po navedenom Javnom oglasu, tj. izmjeni je bio 07.09.2020. godine, do 11 časova. Na predmetni javni oglas, u ostavljenom roku za podnošenje ponuda, dostavljena je jedna ponuda i to od strane:

- Konzorcijuma „Istra Besac“ Bar koji čine Istra Group d.o.o. Bar i Kastel d.o.o. Podgorica

Postupak javnog nadmetanja, po Javnom oglasu, sprovela je Tenderska komisija obrazovana od strane Ministarstva kulture, Rješenjem broj 01-426/20-1684/5 od 21.07.2020. godine, u sljedećem sastavu:

1. Božidar Božović, direktor Uprave za zaštitu kulturnih dobara, predsjednik,
2. Aleksandar Pavićević, v.d. generalnog direktora Direktorata za projekte od kapitalnog značaja za kulturu i razvoj i promociju kreativnih industrija u Ministarstvu kulture, član,
3. Dobrila Vlahović, v.d. generalne direktorice Direktorata za kulturnu baštinu u Ministarstvu kulture, član,
4. Milica Vušurović, samostalna savjetnica I u Ministarstvu kulture, član,
5. Mirko Bujišić, pomoćnik direktora JP „Kulturni centar“ Bar, Opština Bar, član.

Na osnovu broja bodova utvrđenog u skladu sa članom 13 Uredbe o bližem načinu sprovođenja postupka javnog nadmetanja u otvorenom i dvostepenom postupku davanja koncesije („Službeni list CG“, br. 67/09), utvrđena je Rang lista ponuđača broj 01-426/20-1684/13 od 08.09.2020. godine, koja je objavljena na oglasnoj tabli i internet stranici nadležnog organa, na koju nije bilo prigovora, a kojom je utvrđeno da je status prvorangiranog ponuđača stekao Konzorcijum „Istra Besac“ Bar.

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

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

UKUPNO: 100 bodova

Kriterijum:

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

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

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

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

Ponuđaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 10 bodova.

Kriterijum:

Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja

Ponuđač je dužan da u sklopu Tehničke ponude dostavi Idejno rješenje koje treba da sadrži: tekstualni dio i osnovne informacije, kvalitet i arhitekturu predloženog Idejnog rješenja viziju projekta i grafičke priloge. Idejno rješenje mora na jasan i nedvosmislen način da zadovolji ciljeve Javnog oglasa i omogućiti razvoj, rekonstrukciju i privođenje namjeni nepokretnog kulturnog dobra odnosno uspostavljanje objekta muzejskog karaktera sa ugostiteljskim sadržajima minimalne kategorizacije 4* koji će se nalaziti u okviru bedema same Tvrdave, dok će se u dijelu zaštićene okoline predvidjeti glamping kapaciteti minimalne kategorizacije 4*, odnosno privremeni objekti za smještaj atraktivnog izgleda. Idejno rješenje mora biti izrađeno na način da prikaže osjećaj za stil, estetski dizajn i standard za realizaciju izgradnje, uključujući

opis kvalitetnih materijala, koji će se primjenjivati prilikom rekonstrukcije, kao i mjere za garanciju kvaliteta i arhitekturu. Idejno rješenje koje predloži ponuđač ne smije biti u suprotnosti sa ciljem očuvanja i zaštite životnog okruženja i prirode, već treba da bude u potpunosti u skladu sa očuvanjem prirodnog okruženja, a svi aspekti razvoja moraju biti u skladu sa relevantnim propisima Mjerodavnog prava sa posebnim osvrtom na zaštitu kulturnih dobara.

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

Ponuđaču su po ovom kriterijumu dodijeljena 3 boda.

Kriterijum:

Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN

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

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

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

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

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

Ponuđaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 30 bodova.

Kriterijum:

Predloženi Investicioni program

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

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

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

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

na lokalnom i republičkom nivou.

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

Ponudraču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 30 bodova.

Ponudraču Konzorcijum „Istra Besac“ Bar su dodijeljena ukupno 73 boda od strane Komisije.

R.B.	K R I T E R I J U M I	Broj bodova
1	Kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata kao i njihova vrijednost i funkcionalnost	10
2	Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja	3
3	Ponudjeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN	30
4	Predloženi Investicioni program	30

Dakle, po osnovu gore navedenih kriterijuma, ponudraču „Istra Besac“ Bar su dodijeljena ukupno 73 boda od strane Tenderske komisije.

Imajući u vidu navedeno, kao i da je ponudrač ispunio izuzetno zahtjevne uslove i kriterijume, predlaže se dodjela koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Tvrdava Besac”, Virpazar, Opština Bar, ponudraču “ISTRA BESAC” BAR.

Shodno gore navedenim aktivnostima, Ministarstvo kulture predlaže Vladi Crne Gore da se donesu sljedeći

Z A K L J U Č C I

1. Vlada Crne Gore je na sjednici od _____2020. godine razmotrila i usvojila Informaciju o realizaciji Javnog oglasa za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Tvrdava Besac”, Virpazar, Opština Bar, sa predlogom za dodjelu koncesije;
2. Vlada Crne Gore je donijela Odluku o dodjeli koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Tvrdava Besac”, Virpazar, Opština Bar;
3. Vlada Crne Gore je prihvatila Ugovor o koncesiji za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Tvrdava Besac”, Virpazar, Opština Bar;
4. Ovlašćuje se ministar kulture, Aleksandar Bogdanović da, u ime Vlade Crne Gore, potpiše ugovor o koncesiji iz tačke 3 ovih zaključaka.

U skladu sa članom 33 Zakona o koncesijama, u prilogu ove informacije nalaze se:

- Predlog Ministarstva kulture (nadležni organ) za davanje koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, sa obrazloženjem;
- Zapisnik o otvaranju Koverti;
- Zapisnik o tehničkom vrednovanju Koverti;
- Zapisnik Tenderske komisije o toku postupka otvaranje, kontrole, pregleda i vrednovanja ponuda;
- Rang lista ponuđača;
- Izjašnjenje ponuđača na Rang listu;
- Izveštaj o sprovedenom postupku sa rang listom ponuđača i obrazloženjem;
- Predlog odluke o davanju koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar;
- Predlog ugovora o koncesiji za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar.



**PREDLOG ZA DAVANJE KONCESIJE
ZA VALORIZACIJU NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA
„TVRĐAVA BESAC“, VIRPAZAR, OPŠTINA BAR, SA OBRAZLOŽENJEM**

Na sjednici od 02. jula 2020. godine, Vlada Crne Gore usvojila je Koncesioni akt za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđava Besac“, Virpazar, Opština Bar. Ministarstvo kulture je, na osnovu člana 21 Zakona o koncesijama („Službeni list CG“, broj 08/09), objavilo Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđava Besac“, Virpazar, Opština Bar („Službeni list CG“, broj 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine) i Izmjenu Javnog oglasa u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđave Besac“, Virpazar, Opština Bar.

Javni oglas nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđava Besac“, Virpazar, Opština Bar, objavljen je dana 03.07.2020. godine, u Službenom listu Crne Gore pod brojem 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine, i 04.07.2020. godine u dnevnom listu „Dnevne novine“ i na internet stranici Ministarstva kulture

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

U skladu sa članom 22 Zakona o koncesijama („Službeni list Crne Gore“ broj 08/09) Ministarstvo kulture objavilo je Izmjenu Javnog oglasa za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđave Besac“, Virpazar, Opština Bar. Izmjena Javnog oglasa objavljena je dana 05.08.2020. godine u Službenom listu Crne Gore pod brojem 081/20, oglasni dio broj 34/20 i 06.08.2020. godine, u dnevnom listu „Dnevne novine“.

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

Kao što je poznato, predmet koncesije je valorizacija nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđava Besac“ („Tvrđava“), Virpazar, na teritoriji opštine Bar, kroz njegovo finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata Tvrđavu i dio njene zaštićene okoline. Davanje koncesije podrazumijeva rekonstrukciju (adaptaciju), održavanje i korišćenje Tvrđave.

Na predmetni javnih oglas, u ostavljenom roku za podnošenje ponuda, dostavljena je jedna ponuda od strane Konzorcijuma „Istra Besac“ koji čine Istra Group d.o.o. Bar i Kastel d.o.o. Podgorica. Postupak javnog nadmetanja, sproveda je Tenderska komisija obrazovana od strane Ministarstva kulture, Rješenjem broj 01-426/20-1684/5 od 21.07.2020. godine, sa zadatkom da u skladu sa Zakonom o koncesijama, izvrši otvaranje ponuda, ocjenu i provjeru podobnosti ponuđača za učešće na Javnom

oglasu, provjeru ponuda sa stanovišta njihove ispravnosti u pogledu ispunjavanja uslova određenih Javnim oglasom i tenderskom dokumentacijom, vrednovanje ponuda i sačinjavanje rang liste ponuđača.

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

Ponuđaču je, od strane tenderske komisije, za Kriterijum: kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata kao i njihova vrijednost i funkcionalnost dodijeljeno 10 bodova. U dijelu Kriterijuma: Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja, ponuđač je dužan da u sklopu Tehničke ponude dostavi Idejno rješenje sa tekstualnim i grafičkim priložima za šta je, po ovom kriterijumu, dobio 3 boda.

Ponuđač je u sklopu Finansijske ponude dostavio predlog da se Koncesiona naknada se sastoji od fiksnog dijela i varijabilnog dijela. Početni iznos fiksne Koncesione naknade je 1.000,00 EUR, a varijabilni dio 15 % od ostvarene neto dobiti DPN.

Na osnovu čega je dobio 30 bodova.

U dijelu Investicionog programa, minimalan Iznos investicionog programa je bio 500.000,00 eura. Ponuđač je dostavio Investicioni program, prema kojem ukupna vrijednost radova iznosi 533.021,32 €, po kom osnovu mu je dodijeljeno 30 bodova.

Ukupno dodijeljeni broj bodova

R.B.	K R I T E R I J U M I	Broj bodova
1	Kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata kao i njihova vrijednost i funkcionalnost	10
2	Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja	3
3	Ponudeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN	30
4	Predloženi Investicioni program	30

Shodno gore navedenom bodovanju, ponuđaču Konzorcijum „ISTRA BESAC“ su dodijeljena ukupno 73 boda od strane tenderske komisije.

Imajući u vidu navedeno, kao i da je ponuđač ispunio izuzetno zahtjevne uslove i kriterijume, predlaže se dodjela koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, ponuđaču "ISTRA BESAC".


Aleksandar BOGDANOVIĆ
MINISTAR



Br. 01-426/20-1684/10

07.09.2020.

ZAPISNIK

o otvaranju Koverti za Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar

Ministarstvo kulture objavilo je Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, dana 03.07.2020. godine, i Izmjenu Javnog oglasa 05.08.2020.godine, kroz njegovo finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata Tvrđavu i dio njene zaštićene okoline. Davanje koncesije podrazumijeva rekonstrukciju (adaptaciju), održavanje i korišćenje Tvrđave.

Javno otvaranje pristiglih ponuda po Javnom oglasu izvršeno je dana 07.09.2020. godine sa početkom u 11:30 u prostorijama Ministarstva kulture, Njegoševa 83, Cetinje.

Postupak otvaranja i kontrole prijave sprovodi Tenderska komisija, obrazovana Rješenjem Ministarstva kulture br. 01-426/20-1684/5 od 21.07.2020. godine, u sastavu:

1. Božidar Božović, direktor Uprave za zaštitu kulturnih dobara, predsjednik,
2. Aleksandar Pavićević, v.d. generalnog direktora Direktorata za projekte od kapitalnog značaja za kulturu i razvoj i promociju kreativnih industrija u Ministarstvu kulture, član,
3. Dobrila Vlahović, v.d. generalne direktorice Direktorata za kulturnu baštinu u Ministarstvu kulture, član,
4. Milica Vušurović, samostalna savjetnica I u Ministarstvu kulture, član,
5. Mirko Bujišić, pomoćnik direktora JP „Kulturni centar“ Bar, Opština Bar, član.

Po predmetnom Javnom oglasu dostavljena je u roku određenim Javnim oglasom prijave sljedeća ponuda:

Redni broj	Broj iz djelovodnika, vrijeme prijema	Podnosilac prijave	Sjedište Podnosioca prijave i adresa
1	01-426/20-1684/9 9.15h	Konzorcijum „Istra Besac“ (Istra Group d.o.o. Bar i Kastel d.o.o. Podgorica)	Dobra voda, Ponta, Bar Bulevar 13. jula, br. 21 Podgorica

II

Nakon roka određenog Javnim oglasom, nije bilo dostavljenih Prijava.

III

Postupku otvaranja i kontrole Glavnih i posebnih koverti, prisustvovali su sljedeći članovi Tenderske komisije:

1	Božidar Božović	Predsjednik
2	Aleksandar Pavićević	član
3	Dobriła Vlahović	član
4	Milica Vušurović	član
5	Mirko Bujišić	član

Takođe, postupku otvaranja pristigle ponude prisustvovali su i predstavnik Pravnog savjetnika Tenderske komisije odnosno: Ana Vujović.

Postupku otvaranja i kontrole Glavnih i posebnih koverti, prisustvovali su i sljedeći ovlašćeni predstavnici Podnosioca prijava:

Redni broj	Podnosilac prijave	Ime i prezime ovlašćenog predstavnika Podnosioca prijave
1	Konzorcijum „Istra Besac“	Miloš Janković po dostavljenom punomoćju

IV

Tenderska komisija je pristupila otvaranju i kontroli Glavnih i posebnih koverti, po redoslijedu prijema Prijava.

1. Naziv Podnosioca prijave, oblik privrednog društva, sjedište:

Tenderska komisija je konstatovala da je Učesnik na tenderu Konzorcijum „Istra Besac“ koji čine društva Istra Group d.o.o. Bar i Kastel d.o.o. Podgorica, po Javnom oglasu za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđava Besac“, Virpazar, Opština Bar, u skladu sa instrukcijama dostavljenim ponuđačima na tenderu, dostavio ponudu jasno obilježavajući kovertu kao „Ponuda – Original“, „Ponuda – Kopija“.

Obije gore navedene koverta (original i kopija) sadrže po tri posebne koverta i to:

„Podobnost ponuđača“, „Tehnička ponuda“ i „Finansijska ponuda“.

Ponuđač je dostavio i tri primjerka ponude na CD.

Nakon toga pristupilo se otvaranju originala i kopija „**Koverta 1 – Dokumentacija za podobnost**“ koja je sadržala tri unutrašnje zapečaćene koverta od kojih je otvorena Koverta „Podobnost ponuđača – original“.

Uvidom u dokumentaciju u okviru „Koverta 1 – Dokumentacija za podobnost - original“, Komisija je utvrdila da je ponuđač dostavio dokumentaciju kako slijedi:

- Obavezujuća ponuda od dana 31.08.2020. godine, dostavljena od strane Istra Group d.o.o. Bar, potpisana od ovlaštenog lica konzorcijuma, original;
- Ugovor o konzorcijumu od dana 31.07.2020. godine, zaključen između društva Istra Group d.o.o. Bar i društva Kastel d.o.o. Podgorica, kao članova konzorcijuma, original;
- Punomoćje od strane društva Kastel d.o.o. Podgorica, odnosno izvršnog direktora Zorana Kasalice, dato Milošu Kneževiću, od dana 31.08.2020. godine, original;
- Obrazac A – Podaci o ponuđaču za Istra Group d.o.o. Bar od 03.08.2020. godine i Kastel d.o.o. Podgorica, od 31.08.2020. godine, original;
- OP obrazac za Istra Group d.o.o. Bar, ovjeren od strane notara, od dana 04.08.2020. godine, br. OV 3398/20;
- Izvod iz CRPS, za Istra Group d.o.o. Bar, od 27.07.2020. godine, original;
- Uvjerenje Ministarstva pravde za Istra Group d.o.o. Bar, od dana 31.07.2020. godine, da za navedeno društvo ne postoje podaci o osuđivanosti, original;
- Uvjerenje Poreske uprave PJ Bar, od dana 31.07.2020. godine, da je društvo Istra Group d.o.o. Bar obračunao obaveze po osnovu poreza i doprinosa na lična primanja, poreza na dodatu vrijednost i poreza na dobit pravnih lica, original;
- Uvjerenje Suda za prekršaje u Budvi, Odjeljenje u Baru, da se protiv društva Istra Group d.o.o. Bar, ne vodi prekršajni postupak, od dana 30.07.2020. godine, original;
- Obavještenje Privrednog suda Crne Gore da se nad društvom Istra Group d.o.o. Bar ne vodi stečajni postupak, od dana 29.07.2020. godine, original;
- Uvjerenje Ministarstva pravde da za društvo Istra group d.o.o. Bar postoje podaci u prekršajnoj evidenciji, ali su svi plaćeni, od dana 31.07.2020. godine, original
- Statut društva Istra Group d.o.o. Bar od 30.03.2015. godine, ovjerena kopija od dana 04.08.2020. godine, br. OV 3404/2020;
- Uvjerenje Ministarstva pravde da za Miloša Kneževića, kao ovlašćeno lice društva Istra Group d.o.o. Bar, ne postoje podaci o osuđivanosti, od dana 31.07.2020. godine, original;
- Uvjerenje Ministarstva pravde da za Nataliu Moskvitina, kao osnivača društva Istra Group d.o.o. Bar, ne postoje podaci o osuđivanosti, od dana 31.07.2020. godine, original;
- Uvjerenje Ministarstva pravde da za Elenu Maslovu, kao osnivača društva Istra Group d.o.o. Bar ne postoje podaci o osuđivanosti, od dana 31.07.2020. godine, original;
- Uvjerenje Ministarstva pravde od dana 31.07.2020. godine, za Miloša Kneževića, da u prekršajnoj evidenciji postoje podaci, ali su svi plaćeni, sa pratećim uplatnicama, original;
- Rješenje Ministarstva kulture od 20.05.2020. godine, kojim se arhitekti Bratislavu Radunoviću izdaje konzervatorska licenca, ovjerena kopija, od 04.08.2020. godine, br. OV 1646/2020;
- Ugovor o dopunskom radu između Radunović Bratislava i društva Istra Group d.o.o. Bar, od dana 01.07.2020. godine, original

- Obrazac IOPPD za društvo Istra Group d.o.o. Bar, predat elektronskim putem Poreskoj upravi, dana 04.08.2020. godine, original;
- Izvod iz CRPS, za Kastel d.o.o. Podgorica, od 25.08.2020. godine, obrazac u skladu sa mjerama NKT za COVID 19;
- Obavještenje Privrednog suda Crne Gore da se nad društvom Kastel d.o.o. Podgorica ne vodi stečajni postupak, od 24.08.2020. godine, original;
- Uvjerenje Ministarstva pravde za Kastel d.o.o. Podgorica, od dana 26.08.2020. godine, da za navedeno društvo ne postoje podaci o osuđivanosti, original;
- Uvjerenje Ministarstva pravde za Zorana Kasalicu, od dana 26.08.2020. godine, da ne postoje podaci o osuđivanosti, original;
- Uvjerenje Poreske uprave PJ Podgorica, da društvo Kastel d.o.o. Podgorica nema dospjelih i neizmirenih poreskih obaveza, od dana 03.09.2020. godine, original;
- Uvjerenje Ministarstva pravde da za društvo Kastel d.o.o. Podgorica postoje podaci u prekršajnoj evidenciji, ali su svi plaćeni, od dana 26.08.2020. godine, sa pratećim uplatnicama (naložima), original;
- Uvjerenje Ministarstva pravde da za Zorana Kasalicu postoje podaci u prekršajnoj evidenciji, ali su svi plaćeni, od dana 26.08.2020. godine, sa pratećim uplatnicama (naložima), original;
- Rješenje Ministarstva turizma i zaštite životne sredine, od 27.06.2007. godine, o odobrenju za rad hotela „Conte“ u Perastu, ovjerena kopija, od dana 24.01.2019. godine;
- Rješenje CRPS, o promjeni statuta za društvo Kastel d.o.o. Podgorica, od 09.02.2012. godine, ovjerena kopija, od dana 26.04.2018. godine;
- Privremeno rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, od dana 18.05.2020. godine, za apart hotel „Nautilus“ sa depadansom, ovjerena kopija, od dana 04.08.2020. godine;
- Privremeno rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, od dana 03.06.2019. godine, za apart hotel „Nautilus“ sa depadansom, ovjerena kopija, od dana 04.08.2020. godine;
- Privremeno rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, od dana 28.05.2018. godine, za apart hotel „Nautilus“ sa depadansom, ovjerena kopija, od dana 04.08.2020. godine;
- Iskaz o ukupnom rezultatu – bilansu uspjeha za Istra Group d.o.o. Bar, za 2017. godinu, original;
- Iskaz o finansijskoj poziciji – bilansu stanja za Istra Group d.o.o. Bar, za 2017. godinu, original;
- Iskaz o ukupnom rezultatu – bilansu uspjeha za Istra Group d.o.o. Bar, za 2018. godinu, original;
- Iskaz o finansijskoj poziciji – bilansu stanja za Istra Group d.o.o. Bar, za 2018. godinu, original;
- Zaključni list za Istra Group d.o.o. Bar za period od 01.01.2018. – 31.12.2018. godine, original;
- Promet konta za Istra Group d.o.o. Bar za period 01.01.2018. – 31.12.2018. godine, original;
- Iskaz o ukupnom rezultatu – bilansu uspjeha za Istra Group d.o.o. Bar, za 2019. godinu, original;
- Iskaz o finansijskoj poziciji – bilansu stanja za Istra Group d.o.o. Bar, za 2019. godinu, original;
- Zaključni list za Istra Group d.o.o. Bar za period od 01.01.2019. – 31.12.2019. godine, original;
- Promet konta za Istra Group d.o.o. Bar za period 01.01.2019. – 31.12.2019. godine, original;
- Izjava o čuvanju povjerljivih podataka za društvo Istra Group d.o.o. Bar, od dana 03.08.2020. godine, original;
- Izjava o čuvanju povjerljivih podataka za društvo Kastel d.o.o. Podgorica, od dana 31.08.2020. godine, original;
- Izjava o ostvarenom prihodu od prodaje ugostiteljskih proizvoda za Istra Group d.o.o. Bar, u 2019. godini, od dana 31.07.2020. godine, original;
- Garancija ponude br. 130-2947/3 izdata od strane Hipotekarne banke, društvu Istra Group d.o.o. Bar, na iznos od 10.000,00 eura sa rokom važenja 6 mjeseci, original;

Predstavnik ponuđača ukazuje da u odnosu na dostavljeni Nacrt ugovora o koncesiji nema primjedbi, te da je potrebno da se definicija više sile upodobi i upotpuni.

Primjedbe ovlašćenih predstavnika Podnosioca prijava:

Konstatuje se da ovlašćeni predstavnik ponuđača nema primjedbi na sam postupak otvaranja omota ponude i otvaranje koverta sa dokumentacijom za utvrđivanje podobnosti ponuđača.

Konstatacije Tenderske komisije:

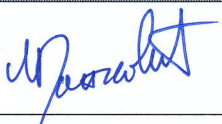
Konstatuje se da je nakon otvaranja koverta „Podobnost ponuđača“ – kopija, u okviru iste dostavljena istovjetna dokumentacija kao u koverti „Podobnost ponuđača“ – original.

V

Postupak otvaranja prijava završen je 07.09.2020. godine u 13.45 časova.

VI

Zapisnik su potpisali prisutni ovlašćeni predstavnici Podnosilaca prijava:

Redni broj	Podnosilac prijave	Ime i prezime ovlašćenog predstavnika Podnosioca prijave	Potpis ovlašćenog predstavnika Podnosioca prijave
1	Konzorcijum „Istra Besac“	Miloš Janković	

VII

Zapisnik su potpisali članovi Tenderske komisije:

1 Božidar Božović

Predsjednik



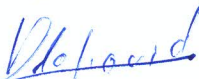
2 Aleksandar Pavićević

član



3 Dobrila Vlahović

član



4 Milica Vušurović

član



5 Mirko Bujišić

član





Br. 01-426/20-1684/11

07.09.2020.

Z A P I S N I K

o tehničkom vrednovanju Koverti za Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrdava Besac", Virpazar, Opština Bar

Ministarstvo kulture objavilo je Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrdava Besac", Virpazar, Opština Bar, dana 03.07.2020. godine, i izmjenju Javnog oglasa 05.08.2020.godne, kroz njegovo finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata Tvrdavu i dio njene zaštićene okoline. Davanje koncesije podrazumijeva rekonstrukciju (adaptaciju), održavanje i korišćenje Tvrdave.

Javno otvaranje pristiglih ponuda po Javnom oglasu izvršeno je dana 07.09.2020. godine sa početkom u 11:30 u prostorijama Ministarstva kulture, Njegoševa bb, Cetinje.

Postupak otvaranja i kontrole prijave sprovodi Tenderska komisija, obrazovana Rješenjem Ministarstva kulture br. 01-426/20-1684/5 od 21.07.2020. godine, u sastavu:

1. Božidar Božović, direktor Uprave za zaštitu kulturnih dobara, predsjednik,
2. Aleksandar Pavićević, v.d. generalnog direktora Direktorata za projekte od kapitalnog značaja za kulturu i razvoj i promociju kreativnih industrija u Ministarstvu kulture, član,
3. Dobrila Vlahović, v.d. generalne direktorice Direktorata za kulturnu baštinu u Ministarstvu kulture, član,
4. Milica Vušurović, samostalna savjetnica I u Ministarstvu kulture, član,
5. Mirko Bujišić, pomoćnik direktora JP „Kulturni centar“ Bar, Opština Bar, član.

Takođe, postupku otvaranja pristigle ponude prisustvovao je i predstavnik Pravnog savjetnika Tenderske komisije odnosno: Ana Vujović.

Po predmetnom Javnom oglasu dostavljena je u roku određenim Javnim oglasom prijave sljedeća ponuda:

Redni broj	Broj iz djelovodnika, vrijeme prijema	Podnosilac prijave	Sjedište Podnosioca prijave i adresa
1	01-426/20-1684/9 9.15h	Konzorcijum „Istra Besac“ Bar (Istra Group d.o.o. Bar i Kastel d.o.o. Podgorica)	Dobra voda, Ponta, Bar Bulevar 13. jula, br. 21 Podgorica

Tenderska komisija je 07.09.2020. godine, u skladu sa tačkom 14.1 i tačkom 18 Instrukcija / Uputstva za učesnike na javnom oglasu za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, otpočela sa postupkom kontrole, pregleda i vrednovanja tenderske dokumentacije.

1. Naziv Podnosioca prijave, oblik privrednog društva, sjedište:

Konzorcijum „Istra Besac“ Bar

Privredno društvo Istra Group d.o.o. Bar i privredno društvo Kastel d.o.o. Podgorica

I Tehnička ponuda (tehničko vrednovanje)

U skladu sa tačkom 14.1 ponuđač je u cilju ispunjavanja Tehničke ponude dostavio sljedeću dokumentaciju:

- Osnovne informacije o konzorcijumu „Istra Besac“
- Idejno rješenje „Tvrđava Besac sa glamping kampom“

Koverta Tehnička ponuda sadrži: strukturu i obim poslovanja ponuđača, opis djelatnosti kojom se bavi ponuđač, kvalitet, arhitekturu i konfiguraciju realizovanih projekata, kao i njihovu vrijednost i funkcionalnost, kao i opis bilo kojih novih projekata koji su trenutno u fazi realizacije.

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

Prilikom vrednovanja, Tenderska komisija konstatovala je da je podnosilac prijave zadovoljio („prošao“) tražene kriterijume. Tenderska komisija je pristupila bodovanju, te je za sljedeće kriterijume dodijelila sljedeće bodove:

- a) Kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata, kao i njihova vrijednost i funkcionalnost
10 bodova
- b) Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja
3 bodova

Ukupan broj dodijeljenih bodova je 13.

II Finansijska ponuda (finansijsko vrednovanje)

U skladu sa tačkom 14.1 ponuđač je u cilju ispunjavanja Finansijske ponude dostavio sljedeću dokumentaciju:

- Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN,
- Predloženi Investicioni program,

a sve prednje shodno sadržaju Finansijske ponude u nastavku ovog izvještaja.

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

Ponuđač u okviru finansijske ponude treba da dostavi i Investicioni program u kome se precizno navode struktura i dinamika investicije i planirani izvor potrebnog investicionog kapitala.

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

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

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

Prilikom vrednovanja, Tenderska komisija konstatovala je da je podnosilac prijave zadovoljio („prošao“) tražene kriterijume. Tenderska komisija je pristupila bodovanju, te je za sljedeće kriterijume dodijelila sljedeće bodove:

- a) Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN
30 bodova
- b) Predloženi Investicioni program
30 bodova

Ukupan broj dodijeljenih bodova je 60.

Ponuda Konzorcijuma „Istra Besac“ Bar, broj prijema 01-426/20-1684/9 u 9.15 časova, je dobila ukupan broj bodova 73.

III Prijedlog odluke:

Tenderska komisija na osnovu utvrđenih činjenica i izvedenih dokaza u postupku pregleda, ocjene i vrednovanja ponuda predlaže ovlašćenom licu nadležnog organa da donese:

Odluku o izboru najpovoljnije ponude, koja je data u prilogu ovog zapisnika i čini njegov sastavni dio.

Izdvojeno mišljenje člana Tenderske komisije: Nije bilo.

IV Zapisnik su potpisali članovi Tenderske komisije:

1 Božidar Božović

Predsjednik

2 Aleksandar Pavićević

član

3 Dobrila Vlahović

član

4 Milica Vušurović

član

5 Mirko Bujišić

član



Br. 01-426/20-1684/12

08.09.2020.

Z A P I S N I K

O TOKU POSTUPKA OTVARANJA, KONTROLE, PREGLEDA I VREDNOVANJA PONUDA PO JAVNOM OGLASU ZA NADMETANJE U OTVORENOM POSTUPKU DAVANJA KONCESIJE ZA VALORIZACIJU NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA

„TVRĐAVA BESAC”, VIRPAZAR, OPŠTINA BAR

(„Službeni list CG“, broj 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine)

I IZMJENI JAVNOG OGLASA

(„Službeni list CG“, broj 081/20, oglasni dio broj 34/20 od 05.08.2020. godine)

Ministarstvo kulture je, po prethodnoj saglasnosti Vlade Crne Gore sa sjednice od 02. jula 2020. godine, na osnovu člana 21 Zakona o koncesijama („Službeni list CG“, broj 08/09), objavilo Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđava Besac“, Virpazar, Opština Bar („Službeni list CG“, broj 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine).

Javni oglas nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđava Besac“, Virpazar, Opština Bar, objavljen je dana 03.07.2020. godine, u Službenom listu Crne Gore pod brojem 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine, i 04.07.2020. godine u dnevnom listu „Dnevne novine“ i na internet stranici Ministarstva kulture

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

U skladu sa članom 22 Zakona o koncesijama („Službeni list Crne Gore“ broj 08/09) Ministarstvo kulture objavilo je Izmjenu Javnog oglasa za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđave Besac“, Virpazar, Opština Bar. Izmjena Javnog oglasa objavljena je dana 05.08.2020. godine u Službenom listu Crne Gore pod brojem 081/20, oglasni dio broj 34/20 i 06.08.2020. godine, u dnevnom listu „Dnevne novine“.

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

Predmet koncesije je valorizacija nepokretnog kulturnog dobra „Tvrđava Besac“ („Tvrđava“), na teritoriji opštine Bar, kroz njegovo finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata Tvrđavu i njene zaštićene okoline. Davanje koncesije podrazumijeva rekonstrukciju (adaptaciju), održavanje i korišćenje Tvrđave. Rok za podnošenje ponuda po Javnom oglasu je 05.08.2020. godine, do 11 časova.

Na predmetni javni oglas, u ostavljenom roku za podnošenje ponuda, dostavljena je jedna ponuda i to od strane:

- Konzorcijuma „Istra Besac“ Bar

Postupak otvaranja i kontrole prijava sprovodi Tenderska komisija, obrazovana Rješenjem Ministarstva kulture br. 01-426/20-1684/5 od 21.07.2020. godine, u sastavu:

1. Božidar Božović, direktor Uprave za zaštitu kulturnih dobara, predsjednik,
2. Aleksandar Pavićević, v.d. generalnog direktora Direktorata za projekte od kapitalnog značaja za kulturu i razvoj i promociju kreativnih industrija u Ministarstvu kulture, član,
3. Dobrila Vlahović, v.d. generalne direktorice Direktorata za kulturnu bašinu u Ministarstvu kulture, član,
4. Milica Vušurović, samostalna savjetnica I u Ministarstvu kulture, član,
5. Mirko Bujišić, pomoćnik direktora JP „Kulturni centar“ Bar, Opština Bar, član.

Zadatak Komisije je, da u skladu sa Zakonom koncesijama, izvrši otvaranje ponuda, ocjenu i provjeru podobnosti ponuđača za učešće na Javnom oglasu, provjeru ponuda sa stanovišta njihove ispravnosti u pogledu ispunjavanja uslova određenih Javnim oglasom i tenderskom dokumentacijom, vrednovanje ponuda i sačinjavanje rang liste ponuđača.

O javnom otvaranju omota ponuda Komisija je sačinila Zapisnik o otvaranju Koverti za Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Tvrdava Besac”, Virpazar, Opština Bar, po Javnom oglasu za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Tvrdava Besac”, Virpazar, Opština Bar („Službeni list CG“, broj 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine), br. 01-426/20-1684/10 od 07.09.2020. godine.

Prilog 1: Zapisnik broj 01-426/20-1684/10 od 07.09.2020. godine.

Nakon što je konstatovano da se radi o podobnom Ponuđaču, Komisija je dana 05.08.2020. godine pristupila otvaranju Tehničke i Finansijske ponude, bez pristustva Ponuđača, a u skladu sa članom 7 i 8 Uredbe o bližem načinu sprovođenja postupka javnog nadmetanja u otvorenom i dvostepenom postupku davanja koncesije („Službeni list CG“, br. 67/09). (u daljem tekstu: Uredba).

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

Prilog 2: Zapisnik broj 01-426/20-1684/11 od 07.09.2020. godine.

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

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

- a) Kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata kao i njihova vrijednost i funkcionalnost: 10 bodova
- b) Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja: 20 bodova

- c) Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN: 30 bodova
- d) Predloženi Investicioni program: 40 bodova

UKUPNO: 100 bodova

Kriterijum:

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

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

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

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

Ponudaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 10 bodova.

Kriterijum:

Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja

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

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

Ponudāču su po ovom kriterijumu dodijeljena 3 boda.

Kriterijum:

Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN

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

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

Učesnik na Javnom oglasu koji je u Tenderskom postupku nastupio kao Konzorcijum i koji je na osnovu utvrđenih kriterijuma dobio Koncesiju, biće obavezan da osnuje i registruje DPN čija će vlasnička struktura odgovarati sastavu samog Konzorcijuma. 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.

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

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

Ponudāču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 30 bodova.

Kriterijum:

Predloženi Investicioni program

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

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

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

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

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

Ponudāču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 30 bodova.

Dodijeljeni broj bodova

R.B.	KRITERIJUMI	Broj bodova
1	Kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata kao i njihova vrijednost i funkcionalnost	10
2	Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja	3
3	Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN	30
4	Predloženi Investicioni program	30

Ponudaču Konzorcijum „Istra Besac“ Bar su dodijeljena ukupno 73 boda od strane Komisije.

Tenderska Komisija:

1 Božidar Božović

Predsjednik



2 Aleksandar Pavićević

član



3 Dobrila Vlahović

član



4 Milica Vušurović

član



5 Mirko Bujišić

član





Br. 01-426/20-1684/13

08.09.2020.

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

RANG LISTU PONUĐAČA

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

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

OBRAZLOŽENJE

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

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

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

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

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

Konzorcijum „Istra Besac“ Bar

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

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

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

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

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

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

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

UKUPNO: 100 bodova

Kriterijum:

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

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

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

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

Ponuđaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 10 bodova.

Kriterijum:

Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja

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

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

Ponuđaču su po ovom kriterijumu dodijeljena 3 boda.

Kriterijum:

Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN

Ponudač je dužan da u sklopu Finansijske ponude dostavi Ponudeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN.

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

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

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

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

Ponudaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 30 bodova.

Kriterijum:

Predloženi Investicioni program

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

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

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

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

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

Ponudaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 30 bodova.

Dodijeljeni broj bodova

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

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

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

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

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

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

Tenderska Komisija:

1 Božidar Božović

Predsjednik



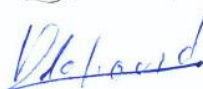
2 Aleksandar Pavićević

član



3 Dobrila Vlahović

član



4 Milica Vušurović

član



5 Mirko Bujišić

član





IZVJEŠTAJ

O SPROVEDENOM POSTUPKU VREDNOVANJA PONUDA SA RANG LISTOM PONUĐAČA I OBRAZLOŽENJEM RANG LISTE PO JAVNOM OGLASU ZA NADMETANJE U OTVORENOM POSTUPKU DAVANJA KONCESIJE ZA VALORIZACIJU NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA "TVRĐAVA BESAC", VIRPAZAR, OPŠTINA BAR

(„Službeni list CG“, broj 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine)

I IZMJENI JAVNOG OGLASA

(„Službeni list CG“, broj 081/20, oglasni dio broj 34/20 od 05.08.2020. godine)

Uvodne napomene

Vlada Crne Gore je na sjednici od 02. jula 2020. godine, usvojila Koncesioni akt za dodjelu koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar i zadužila 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.

Ministarstvo kulture je, na osnovu člana člana 21 Zakona o koncesijama („Sl.list CG“, broj 08/09), objavilo Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar.

Javni oglas nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, objavljen je dana 03.07.2020. godine, u Službenom listu Crne Gore pod brojem 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine, i 04.07.2020. godine u dnevnom listu "Dnevne novine" i na internet stranici Ministarstva kulture

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

U skladu sa članom 22 Zakona o koncesijama ("Službeni list Crne Gore" broj 08/09) Ministarstvo kulture objavilo je Izmjenu Javnog oglasa za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Tvrdave Besac“, Virpazar, Opština Bar. Izmjena Javnog oglasa objavljena je dana 05.08.2020. godine u Službenom listu Crne Gore pod brojem 081/20, oglasni dio broj 34/20 i 06.08.2020. godine, u dnevnom listu „Dnevne novine“.

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

Otkup tenderske dokumentacije i pojašnjenja

Tačkom 5 INSTRUKCIJA ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA UČESNIKE NA JAVNOM OGLASU U OTVORENOM POSTUPKU ZA DAVANJE KONCESIJE ZA VALORIZACIJU NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA "TVRĐAVA BESAC" je propisano da ponuđači koji žele učestvovati na javnom nadmetanju moraju prethodno otkupiti Tendersku dokumentaciju od strane Ministarstva kulture, dok je tačkom 8 Instrukcija definisano da svi Učesnici na Javnom oglasu treba da dostave Tenderskoj komisiji svoje e-mail adrese, u svrhu prijema informacija i korespodencije u vezi tendera. Zahtjev za dodatnim informacija i pojašnjenima u vezi sa tenderom može se podnijeti Tenderskoj komisiji svakog radnog dana u periodu od 8h do 15h po lokalnom vremenu, najkasnije 7 dana prije isteka Roka za podnošenje ponuda.

U toku trajanja roka za otkup tenderske tenderske dokumentacije, istu je otkupilo privredno društvo Istra Group d.o.o. Bar.

Privredno društvo Istra Group d.o.o. Bar, uputilo je jedan zahtjev za pojašnjenje, u roku definisanim javnim oglasom, na koji je Tenderska komisija dala odgovore i pojašnjenja u vezi sa tenderom.

Ponuda

Na predmetni Javni oglas, u ostavljenom roku za podnošenje ponuda: do 07.09.2020. godine, do 11 časova, dostavljena je jedna ponuda i to od strane:

- Konzorcijuma „Istra Besac“ Bar

Otvaranje ponude

Postupak otvaranja i kontrole prijave sprovodi Tenderska komisija, obrazovana Rješenjem Ministarstva kulture br. 01-426/20-1684/5 od 21.07.2020. godine, u sastavu:

1. Božidar Božović, direktor Uprave za zaštitu kulturnih dobara, predsjednik,
2. Aleksandar Pavićević, v.d. generalnog direktora Direktorata za projekte od kapitalnog značaja za kulturu i razvoj i promociju kreativnih industrija u Ministarstvu kulture, član,
3. Dobrila Vlahović, v.d. generalne direktorice Direktorata za kulturnu bašinu u Ministarstvu kulture, član,
4. Milica Vušurović, samostalna savjetnica I u Ministarstvu kulture, član,
5. Mirko Bujišić, pomoćnik direktora JP „Kulturni centar“ Bar, Opština Bar, član.

Zadatak Komisije je, da u skladu sa Zakonom koncesijama, izvrši otvaranje ponuda, ocjenu i provjeru podobnosti ponuđača za učešće na Javnom oglasu, provjeru ponuda sa stanovišta njihove ispravnosti u pogledu ispunjavanja uslova određenih Javnim oglasom i tenderskom dokumentacijom, vrednovanje ponuda i sačinjavanje rang liste ponuđača.

O javnom otvaranju omota ponuda Komisija je sačinila Zapisnik o otvaranju Koverti za Javni oglas za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar po Javnom oglasu za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, („Službeni list CG“, broj 065/20, oglasni dio broj 29/20 od 03.07.2020. godine) i Izmjeni Javnog oglasa za nadmetanje u otvorenom postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, („Službeni list CG“, broj 081/20, oglasni dio broj 34/20 i 06.08.2020. godine).

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

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

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

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

Dana 08.09.2020. godine, Tenderska komisija je sačinila Rang listu ponuđača broj 01-426/20-1684/13 od 08.09.2020. godine, koja je objavljena na oglasnoj tabli i internet stranici nadležnog organa, na koju nije bilo prigovora, a kojom je utvrđeno da je status prvorangiranog ponuđača stekao Konzorcijum Konzorcijum „Istra Besac“ Bar.

Prilog: Rang lista broj: 01-426/20-1684/13 od 08.09.2020. godine.

Obrazloženje rang liste ponuđača

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

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

UKUPNO: 100 bodova

Kriterijum:

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

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

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

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

Ponudaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 10 bodova.

Kriterijum:

Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja

Ponudač je dužan da u sklopu Tehničke ponude dostavi Idejno rješenje koje treba da sadrži: tekstualni dio i osnovne informacije, kvalitet i arhitekturu predloženog Idejnog rješenja viziju projekta i grafičke priloge. Idejno rješenje mora na jasan i nedvosmislen način da zadovolji ciljeve Javnog oglasa i omogućiti razvoj, rekonstrukciju i privođenje namjeni nepokretnog kulturnog dobra – Hotel kategorije najmanje 4 zvjezdice sa memorijalnom sobom porodice Ljubatović. Idejno rješenje za memorijalnu sobu mora predvidjeti u potpunosti rekonstruisan enterijer iz vremena gradnje zadužbine sa artefaktima iz porodičnog i istorijskog arhiva kao i naselja Risan. Idejno rješenje mora biti izrađeno na način da prikaže osjećaj za stil, estetski dizajn i standard za realizaciju izgradnje, uključujući opis kvalitetnih materijala, koji će se primjenjivati prilikom rekonstrukcije, kao i mjere za garanciju kvaliteta i arhitekturu. Idejno rješenje koje predloži ponudač ne smije biti u suprotnosti sa ciljem očuvanja i zaštite životnog okruženja i prirode, već treba da bude u potpunosti u skladu sa očuvanjem prirodnog okruženja, a svi aspekti razvoja moraju biti u skladu sa relevantnim propisima Mjerodavnog prava sa posebnim osvrtom na zaštitu kulturnih dobara.

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

Ponudaču su po ovom kriterijumu dodijeljena 3 boda.

Kriterijum:

Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN

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

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

Učesnik na Javnom oglasu koji je u Tenderskom postupku nastupio kao Konzorcijum i koji je na osnovu utvrđenih kriterijuma dobio Koncesiju, biće obavezan da osnuje i registruje DPN čija će vlasnička struktura odgovarati sastavu samog Konzorcijuma. 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.

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

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

Ponuđaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 30 bodova.

Kriterijum:

Predloženi Investicioni program

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

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

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

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

Ponuđaču je po ovom kriterijumu dodijeljeno 30 bodova.

Dodijeljeni broj bodova

R.B.	K R I T E R I J U M I	Broj bodova
1	Kvalitet, arhitektura i konfiguracija realizovanih projekata kao i njihova vrijednost i funkcionalnost	10
2	Kvalitet i arhitektura predloženog Idejnog rješenja	3
3	Ponuđeni procent od neto ostvarenog prihoda DPN	30
4	Predloženi Investicioni program	30

Ponuđaču Konzorcijum „Istra Besac“ Bar su dodijeljena ukupno 73 boda od strane Komisije.

Tenderska Komisija:

1 Božidar Božović

Predsjednik



2 Aleksandar Pavićević

član



3 Dobrila Vlahović

član



4 Milica Vušurović

član



5 Mirko Bujišić

član



Na osnovu člana 9 stav 1 i člana 34 Zakona o koncesijama („Službeni list CG“, broj 8/09), Vlada Crne Gore, na sjednici od _____2020. godine, donijela je:

ODLUKU
o dodjeli koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra
“Tvrđava Besac”, Virpazar, Opština Bar

Član 1

Ovom odlukom dodjeljuje se koncesija za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra “Tvrđava Besac”, Virpazar, Opština Bar privrednom društvu, odnosno Konzorcijumu „ISTRA BESAC“.

Član 2

Lokacija, odnosno predmet koncesije iz člana 1 ove Odluke utvrđen je Koncesionim aktom koji je usvojen na sjednici Vlade Crne Gore od 02. jula 2020. godine.

Član 3

Predmet koncesije je valorizacija nepokretnog kulturnog dobra “Tvrđava Besac” sa dijelom zaštićene okoline, Virpazar, Opština Bar, kroz njegovo finansiranje, upravljanje i održavanje u skladu sa Koncesionim aktom.

Član 4

Period trajanja koncesije je 30 (trideset) godina nakon datuma početka operativnog poslovanja. Period trajanja koncesije ne uključuje vremenski period potreban za pripremni period, rekonstrukciju (adaptaciju) predmetnog kulturnog dobra koji se procjenjuje na 12 mjeseci.

Član 5

Dodjela koncesije podrazumijeva rekonstrukciju (adaptaciju), održavanje i korišćenje tvrđave, kao i izgradnju objekata privremenog karaktera za smještaj u turističke svrhe.

Član 6

U skladu sa važećom planskom dokumentacijom, na predmetnoj lokaciji planiran je objekat muzejskog karaktera sa ugostiteljskim sadržajima minimalne kategorizacije 4*, koji će se nalaziti u okviru bedema same tvrđave, dok se u dijelu zaštićene okoline planira gradnja privremenih objekata - glamping kapaciteta za smještaj minimalne kategorizacije 4*.

Član 7

Za dobijeno pravo koncesije na valorizaciju predmetnog kulturnog dobra Koncesionar plaća koncesionu naknadu koja se sastoji iz fiksnog i varijabilnog dijela.

Iznos fiksnog dijela koncesione naknade je 1.000,00 eura, a varijabilni 15 % od ostvarene neto dobiti privrednog društva za posebne namjene (DPN) koje će obavljati koncesionu djelatnost. Varijabilni dio Koncesione naknade će se obračunavati i od strane koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godine dana od datuma početka poslovanja.

Precizniji rokovi, način uplate naknade, kao i ostali uslovi korišćenja prava utvrdiće se ugovorom o koncesiji.

Član 8

Ugovor o koncesiji u ime Koncedenta zaključuje i potpisuje ministar kulture u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ove odluke.

Član 9

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

Broj: _____

Podgorica, _____ 2020. godine

VLADA CRNE GORE

PREDSJEDNIK
Duško Marković

UGOVOR O KONCESIJI

između

VLADE CRNE GORE
Ministarstva kulture

i

Konzorcijuma
"ISTRA BESAC"
Bar

[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	13
5.1. Pripremne Radnje i primopredaja Lokacije	14
5.2. Pristup Lokaciji	14
6. DATUM POČETKA RADOVA	15
7. LOKACIJA	15
7.1. Granice Lokacije	14
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	16
9.1. Obim.....	16
9.2. Nepoštovanje Programa radova	16
9.3. Završetak Radova	16
9.4. Ugovorna kazna za docnju	17
10. ARHEOLOŠKI OSTACI.....	16
10.1.Vlasništvo	17

10.2. Rukovanje	17
11. INSPEKCIJA, IZVJEŠTAVANJE I ZAVRŠETAK RADOVA.....	17
11.1. Inspekcija	17
11.2. Izvještavanje.....	17
11.3. Potvrda o završetku radova	17
12. VIŠA SILA.....	19
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 USLJED KRŠENJA OBAVEZA OD STRANE KONCESIONARA.....	19
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 i prijemnike.....	20
17.2. Ustupanje.....	20
17.3. Ograničenje Koncesije.....	21
18. OBAVJEŠTENJA	21
18.1. Obavezna pisana forma.....	21
18.2. Primaoci.....	21
18.3. Komunikacija među Predstavnicima	24
19. POREZI	24
19.1. PDV	21
20. POVJERLJIVE INFORMACIJE	24
20.1. Povjerljivost	24
21. POSTUPAK RJEŠAVANJA SPORA.....	25
21.1. Pregovori i nadležnost suda u rješavanju sporova.....	24

22. CJELOVITOST UGOVORA I PRIMJERCİ	26
23. ODRICANJE I DJELIMIČNA NIŠTAVOST	26
24. IZMJENE	26
25. JEZIK	26

SPIŠAK 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 PONUDA

PRILOG 7 INVESTICIONI PROGRAM

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

- (1) **Vlade Crne Gore**, koju zastupa ministar kulture Aleksandar Bogdanović ("**Koncedent**")

i

- (2) **Konzorcijuma "ISTRA BESAC"** Bar, ponuđača koji je zaključio Ugovor o koncesiji za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac", Virpazar, Opština Bar, sa sjedištem u Baru, koji zastupa Miloš Knežević, izvršni direktor ("**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 i turističkog razvoja.
- (B) Ministarstvo kulture Crne Gore ("**Ministarstvo**") je objavilo Javni oglas dana 03.07.2020. godine, i Izmjenu Javnog oglasa dana 05.08.2020. 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, **Konzorcijuma "ISTRA BESAC"** Bar je podnio Ministarstvu Ponudu broj 01-426/20-1684/9 dana 07.09.2020. godine. Koncedent je donio odluku o davanju Koncesije (kako je dolje definisana) [●].
- (D) Shodno navedenom, Koncesionar ovim putem daje Koncesiju za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Tvrđava Besac" sa dijelom zaštićene okoline, Virpazar, Opština Bar, 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 I faze investicije" označava Datum operativnog poslovanja, odnosno dobijanja odobrenja za rad sadržaja u okviru nepokretnog kulturnog dobra Tvrđava "Besac" izdatog od strane Nadležnog organa, a predviđenih Investicionim programom, najkasnije u roku od 12 mjeseci od Dana stupanja Ugovora na snagu, odnosno.

"Datum završetka II faze investicije" označava Datum operativnog poslovanja, odnosno dobijanja odobrenja za rad sadržaja glamping smještaja u okviru zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra, a predviđenih Investicionim programom, najkasnije u roku od 12 mjeseci od Dana izdavanja tehničkih uslova za njihovu gradnju.

"Datum raskida" znači dan prijevremenog raskida ovog Ugovora.

"Datum potpisivanja" u roku od 15 dana od dana donošenja odluke, odnosno u roku utvrđenom u odluci o davanju koncesije i njegeove 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* odnosno glamping smještaja 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.

"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 koji će se nalaziti u okviru bedema same tvrđave, kao i glamping kapaciteti, odnosno privremeni objekti za smještaj atraktivnog izgleda u dijelu zaštićene okoline, 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" i dijela zaštićene okoline 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 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 (prema koordinatama tačaka koje su sastavni dio Ugovora) KO Boljevići, Opština Bar, list nepokretnost 38 i list nepokretnosti 378, koja je u zahvatu zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra.

"Mjerodavno pravo" označava primenjivo 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 ili entitet 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).

"Pripremne 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 ostvarene 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 koje obaveze Koncesionara iz ovog Ugovora.

"Spor" znači nesuglasica ili spor bilo kakve prirode između Koncedenta (i/ili Predstavnik koncedenta) sa jedne strane i Koncesionara (i/ili Predstavnik 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.

„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, odnosno mjenica sa mjeničnim ovlašćenjem izdata od strane Koncesionara.

"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 (Sl. list Crne Gore br. 18/2019).

"Zakon o koncesijama" Zakon o koncesijama (Sl. list Crne Gore br. 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;

2.2. Ako u roku od 60 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 dodjeljuje Koncesionaru pravo da valorizuje nepokretno kulturno dobro, tvrđavu "Besac" i dio njene zaštićene okoline (Lokaciju), 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 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 odnosno gradnji privremenih objekata koristi najsavremenije međunarodne standarde i stilove u arhitekturi, projektovanju, tehnologiji, konzervaciji koji su u skladu sa prirodnim okruženjem.

3.2. Koncesioni period

Predviđeno trajanje Koncesije je 30 (trideset) godina nakon Datuma početka operativnog poslovanja. Period trajanja Koncesije ne uključuje i vremenski period potreban za valorizaciju predmetnog kulturnog dobra, koji se procjenjuje na 12 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 1.000,00 EUR (jednahiljada), a varijabilni dio 15 % od ostvarene neto dobiti DPN. Koncesiona naknada će se obračunavati i od strane Koncesionara plaćati poslije protoka perioda od godine dana od Datuma operativnog poslovanja.

Prva rata varijabilnog dijela Koncesione naknade u visini od 15 % od neto ostvarene dobiti na kraju Finansijske godine kao i fiksnog dijela Koncesione naknade će se obračunavati dnevno odnosno proporcijalno 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 30 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 i rekonstruisati (adaptirati) nepokretno kulturno dobro tvrđavu „Besac“, što predstavlja I fazu investicije, radi privođenja namjeni odnosno uspostavljanju objekta muzejskog karaktera sa ugostiteljskim sadržajima koji će se nalaziti u okviru bedema same tvrđave, dok će se u dijelu zaštićene okoline predvidjeti, projektovati i graditi glamping kapaciteti, odnosno privremeni objekti za smještaj atraktivnog izgleda, što predstavlja II fazu investicije, 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.

Koncedent će obezbijediti uslove da se u period od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu Ugovora, izvrši izmjena Programa objekata privremenog karaktera kojim će omogućiti gradnja glamping kapaciteta, odnosno privremenih objekata za smještaj atraktivnog izgleda na Lokaciji.

3.5 Standardi izvršenja

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

- a) u skladu sa Tehničkim uslovima iz Priloga 2, odnosno drugim uslovima izdatim od strane nadležnih organa državne uprave, organa uprave, organa lokalne uprave i javnih službi čiji je osnivač Država i lokalna samouprava;
- 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 26.651,07 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 26.651,07 [●] 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 15 dana od izdavanja Potvrde o završetku radova I faze investicije. Garancija za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra može biti izdata u formi mjenice.

- a) Iznos Garancije/mjenice za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra jednak je iznosu od 13.325,53 EUR.
- b) Garancija/mjenica će važiti 12 mjeseci nakon isteka Koncesionog perioda.

Na Datum završetka II faze investicije, 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 Pripremnih 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 tehničke dokumentacije Projekta u skladu sa Tehničkim uslovima i Mjerodavnim pravom;
- b) Pribavi Saglasnosti neophodne za otpočinjanje radova na realizaciji Projekta u skladu sa Investicionim programom i Mjerodavnim pravom.

Do Datuma početka radova za II fazu investicije, potrebno je da Koncedent ispuni sledeće uslove:

- a) Dostavi uređene listove nepokretnosti i sprovede postupak parcelacije;
- b) Izvrši izmjenu Plana objekata privremenog karaktera

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

Radovi se mogu izvoditi fazno. Prva faza radova podrazumijeva izvođenje radova na nepokretnom kulturnom dobru Tvrđava Besac, dok se druga faza radova odnosi na radove na dijelu zaštićene okoline u zahvatu Lokacije.

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 100,00 EUR po svakom danu kašnjenja, tokom prvih 30 dana počevši od Datuma završetka radova; i
- b) Iznos od 100,00 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 kulturnog 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 obavijestiti 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 obavijestiti 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 obavijestiti 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 obavijestiti 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 ispuni 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 rad ai 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) da 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) izvrši izmjenu Programa objekata privremenog karaktera kojim će omogućiti gradnja glamping kapaciteta, odnosno privremenih objekata za smještaj atraktivnog izgleda na Lokaciji, te obezbijedi isti uslovi za period nakon isteka važenja ovog Programa;
- (e) 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 ovlašćen da raskine ovaj Ugovor u bilo kom od sledećih slučajeva (svaki od ovih slučajeva označen kao "Kršenje koncesionara"):

- a) Ukoliko u roku od 6 mjeseci nakon Datuma potpisivanja Ugovora ili do nekog kasnijeg roka o kome se Ugovorne strane dogovore, uslovi za Datum početka radova I faze investicije iz tačke 6 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 90 dana;
- f) Ukoliko Koncesionar krši ili se ispostavi 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 postupka 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 raspolaže 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

Vlada Crne Gore – Ministarstvo kulture

Na ruke: Ministra

Koncesionar

Konzorcijum "ISTRA BESAC" Bar

Na ruke: Izvršnog direktora "Istra Group" d.o.o. Bar

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 Mjerodavnog 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.

Ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor dana [...] u [...].

POTPIS I PEČAT:

KONCEDENT, VLADA CRNE GORE / MINISTARSTVO KULTURE ALEKSANDAR BOGDANOVIĆ

ZA KONCESIONARA, ISTRA GROUP, Miloš Knežević