



INFORMACIJA

o aktivnostima na dodjeli koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Zadužbina Ljubatovića" – opština Kotor, sa predlogom Koncesionog akta i Ugovora o koncesiji

I Uvod

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

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

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

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

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

II Opis lokacije koja je predmet koncesije

Predmet koncesije je valorizacija nepokretnog kulturnog dobra Zadužbina Ljubatovića, na teritoriji Opštine Kotor, kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata Zadužbinu Ljubatovića i dio zaštićene okoline.

Opis kulturnog dobra:

Na jednom od najljepših rtova Boke Kotorske 1888. godine sagrađena je Zadužbina Dimitrija Đurova Ljubatovića Risnjanina "za uboge i bolne". Namjena ovog objekta se kroz vrijeme mijenjala tako da je tokom I svjetskog rata bila austrijska vojna bolnica, a poslije rata prešla u nadležnost Ministarstva socijalne politike i narodnog zdravlja i u njoj su boravila siromašna djeca po nalogu Ministarstva. Kasnije 1937. godine u ovom zdanju je otvoren Đački internat. U toku italijanske okupacije u zgradi je bila vojna bolnica, a početkom šezdesetih godina zgradu je otkupila bolnica u Risnu i pretvorila je u stacionar za bolesnike. Katastrofalni zemljotres od 15. aprila 1979. godine, zbog blizine obale i dejstva vlage u potpunosti je srušio jednu od najljepših i najljepše pozicioniranih kuća u Risnu. Od predivne arhitekture zgrade ostali su samo zidovi. Zadužbina Ljubatovića je zdanje velikih dimenzija, sa prizemljem, spratom, kupolom crkve i lijepo oblikovanim dimnjacima. Zgradu je krasila i ograda od kamenog zida i kovanog gvozdā, sa uređenim terenom oko zgrade, stepeništem za pristup obali, ulazom sa puta i od mora, kamenim klupama za odmor. U dvorištu zdanja nalazio se veliki bunar- bistijerna, koja se napajala kišnicom.

Podaci iz prostorno-planske dokumentacije

Zadužbina Ljubatovića nalazi se na katastarskoj parceli koja je u zahvatu Izmjena i dopuna DSL Sektor 10 Spila Risan Rt Banja („Sl. list CG“, broj 57/18). Na urbanističkoj parceli UP1 zona A – Zadužbina Ljubatovića planira se zadržavanje postojećeg objekta evidentiranog kao nepokretno kulturno dobro – javna arhitektura uz mjere propisane konzervatorskim uslovima. Na osnovu uspostavljenih autentičnih gabarita i tako dobijenih kapaciteta planirati buduću namjenu (turističku).

Na predmetnoj parceli planiran je objekat u funkciji turizma – Hotel visoke kategorije, minimum 4*. u okviru buduće namjene ovog kompleksa predvidjeti memorijalnu sobu porodice Ljubatović, koja će u potpunosti imati rekonstruisan enterijer iz vremena gradnje zadužbine sa artefaktima iz porodičnog i istorijskog arhiva, kao i naselja Risna. U procesu revitalizacije osnovna konzervatorska mjera je restauracija – vraćanje nedostajućih dijelova u skladu sa izvornim oblicima i svojstvima.

III Osnovni parametri za ocjenu ekonomske opravdanosti investicije

Ideja o valorizaciji ove lokacije za rekonstrukciju Zadužbine i privođenje novoj namjeni, svoje uporište nalazi u istraživanjima koja su pokazala da posjetioce u ovakve hotele privlači destinacija koja "priča priču o prošlosti", nudeći im time jedinstveno iskustvo.

U Crnoj Gori je u proteklim godinama ostvareno 10,2 % više dolazaka turista u odnosu na 2017. godinu, dok je broj ostvarenih noćenja viši za 8,2 %. Od ukupnog broja noćenja, 96,2 % ostvarili su strani, a 3,8 % noćenja ostvarili su domaći turisti. Najveći broj dolazaka i noćenja realizovan je kroz ponude hotela, dok se u toj "trci" butik hoteli nalaze na petom mjestu. Ovo pokazuje potrebu investiranja u iste, s obzirom da je ova vrsta hotela kategorija koja je svoj procvat doživjela nedavno i još uvijek vlada veliko interesovanje turista za njih.

Razvoj turizma je definisan kao jedan od prioriteta crnogorske ekonomije, a razvoj novih visokokvalitetnih smještajnih kapaciteta i povećanje udjela hotela u ukupnim kapacitetima predstavlja osnovni cilj koji će omogućiti povećanje turističke ponude.

Savremeni trendovi u hotelijerstvu, ukazuju na sve veću zastupljenost butik hotela. Butik hotel je hotel minimum kategorije 4 zvjezdice, koji je posebno dizajniran i stilizovan, luksuzno opremljen, smješten na atraktivnoj lokaciji sa personalizovanim uslugom, kapaciteta do 50 smještajnih jedinica.

Osim direktnog učinka na državni budžet, kroz plaćanje koncesione naknade, valorizacija ovog dobra ostvariće i druge mjerljive koristi, kao što su dodatni prihodi za opštine Kotor, Risan i lokalna preduzeća i preduzetnike. Najveća korist koja proizilazi iz realizacije projekta biće unapređenje crnogorske turističke ponude i doprinos boljoj preraspodjeli prihoda u sektoru turizma. Realizacija ovog projekta treba da rezultira povećanom potrošnjom inostranih turista u Crnoj Gori, kao i da stvori jednu šansu za kreiranje potpuno nove, komplementarne turističke ponude u Crnoj Gori.

Kao važni benefiti definisani su kreiranje nove turističke ponude, povećanje atraktivnosti Crne Gore stranim turistima, povećanje prosječne potrošnje stranih turista, povećanje atraktivnosti turističkih ekskurzija iz susjednih destinacija i drugo. Dobici su uglavnom koncentrisani duž crnogorske obale, ali bi se realizacijom ovog projekta promet od sektora turizma povećao tako što bi brdo Trojica zajedno sa gradom Kotorom i grad Risan ostvarili dodatne prihode, što je od pozitivnog uticaja na ekonomsku situaciju u ovom dijelu Crne Gore.

IV Period koncesije

Predviđeno trajanje koncesije je 30 (trideset) godina nakon datuma početka radova (kao što je predviđeno u nacrtu Ugovora o koncesiji), odnosno datuma kada budu ispunjeni svi preduslovi iz nacrtu Ugovora o koncesiji. Period koncesije od 30 (trideset) godina je u skladu sa članom 8. Zakona o koncesijama.

V Javna rasprava

Ministarstvo kulture organizovalo je javnu raspravu o Nacrtu koncesionog akta u postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Zadužbina Ljubatovića" Opština Kotor, u skladu sa Programom javne rasprave. Javna rasprava organizovana objavljivanjem poziva za uključivanje u javnu raspravu na internet stranici Ministarstva kulture www.mku.gov.me i internet stranici Portala eUprave www.euprava.me kojim su pozvani građani, naučna i stručna javnost, državni organi, nevladine organizacije, pravna lica i preduzetnici i drugi zainteresovani subjekti, da se uključe u javnu raspravu i daju svoje komentare, primjedbe, prijedloge, sugestije i mišljenja na Nacrt koncesionog akta u postupku davanja koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra "Zadužbina Ljubatovića" Opština Kotor;

Javna rasprava o Nacrtu plana trajala je od 08.05.2020. godine do 25.05.2020. godine. Takođe, zainteresovani subjekti mogli su dostaviti svoje prijedloge, sugestije i mišljenja na predmetni dokument na e-mail adresu Ministarstva kulture, izvršiti uvid u Nacrt plana i dobiti potrebna objašnjenja o istom, kao i na web site: www.mku.gov.me i www.euprava.me. Na javnoj raspravi su uzeli aktivno učešće predstavnici Pravoslavne Mitropolije crnogorsko-primorske i kompanije BRIV construcion d.o.o. Od ukupno 10 komenatar i pedloga, 4 nisu prihvaćena, 6 je prihvaćeno i 3 djelimično prihvaćeno.

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



VLADA CRNE GORE

Ministarstvo kulture

**KONCESIONI AKT ZA DODJELU KONCESIJE ZA
VALORIZACIJU NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA
“ZADUŽBINA LJUBATOVIĆA” OPŠTINA KOTOR**

Podgorica, april 2020. godine

SADRŽAJ

UVOD.....	3
1. OPIS PREDMETA KONCESIJE, GRANICE PODRUČJA, OBLASTI PROSTORA I LOKACIJE NA KOJOJ ĆE SE VRŠITI KONCESIONA DJELATNOST.....	5
1. 1. OPIS PREDMETA KONCESIJE.....	5
1. 2. GRANICE PODRUČJA, OBLASTI, PROSTOR I LOKACIJA NA KOJOJ ĆE SE VRŠITI KONCESIONA DJELATNOST	7
2. OSNOVNI PARAMETRI ZA OCJENU EKONOMSKE OPRAVDANOSTI INVESTICIJE.....	10
3. ROK TRAJANJA KONCESIJE	11
4. POTREBNA TEHNIČKA DOKUMENTACIJA SA USLOVIMA ZA NJENU IZRADU, DOZVOLE, ODOBRENJA I SAGLASNOSTI KOJE TREBA PRIBAVITI PRIJE POČETKA OBAVLJANJA KONCESIONE DJELATNOSTI	12
5. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE, VLASNIČKA STRUKTURA I NAČIN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA KAO I PODACI O INFRASTRUKTURNIM I DRUGIM OBJEKTIMA KOJI SE NALAZE NA PROSTORU ZA SPROVOĐENJE KONCESIONE AKTIVNOSTI.....	13
5.1. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE.....	13
5.2. VLASNIČKA STRUKTURA I NAČIN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA.....	14
5.3. INFRASTRUKTURA NA PROSTORU ZA SPROVOĐENJE KONCESIONE AKTIVNOSTI.....	14
6. USLOVI KOJE JE DUŽAN DA ISPUNJAVA KONCESIONAR U POGLEDU TEHNIČKE OPREMLJENOSTI, FINANSIJSKE SPOSOBNOSTI I OSTALE REFERENCE I DOKAZI O ISPUNJAVANJU TIH USLOVA.....	15
7. OSNOVNI ELEMENTI TENDERSKE DOKUMENTACIJE (javnog oglasa, dokumentacije vezane za ponudu).....	17
8. NACRT UGOVORA O KONCESIJI I DRUGIH PRATEĆIH UGOVORA NEOPHODNIH ZA REALIZACIJU KONCESIJE.....	18
9. KRITERIJUMI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE.....	19
10. USLOVI I NAČIN OBAVLJANJA KONCESIONE DJELATNOSTI, A NAROČITO USLOVI, NAČIN I KVALITET I OBIM PRUŽANJA USLUGA KORISNICIMA.....	20
11. MJERE ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA U SKLADU SA PROPISIMA.....	20
12. POČETNI IZNOS KONCESIONE NAKNADE.....	21
13. NAČIN ODREĐIVANJA TARIFA ZA PRUŽANJE USLUGA.....	21
14. SPISAK PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA POSTUPAK DODJELE KONCESIJE I VRŠENJA KONCESIONE DJELATNOSTI.....	22
15. PROCJENA VISINE ULAGANJA (OBIM OČEKIVANIH INVESTICIJA).....	23

UVOD

U skladu sa Zakonom o koncesijama („Službeni list Crne Gore“, br. 08/09 od dana 04.02.2009.godine), Ministarstvo kulture Crne Gore (u daljem tekstu: Nadležni organ) pripremio je koncesioni akt za dodjelu koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra „Zadužbina Ljubatovića“ u opštini Kotor (u daljem tekstu: Koncesioni akt).

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

Koncesija za valorizaciju „Zadužbine Ljubatovića“ (u daljem tekstu: Zadužbina) podrazumijeva plaćanje koncesione naknade koncedentu – Vladi Crne Gore (u daljem tekstu: Koncedent) od strane Koncesionara.

Namjera je da se kroz dodjelu koncesije obezbijedi zaštita kulturnog dobra, njegovo adekvatno tekuće održavanje, te valorizacija ove Zadužbine u skladu sa zakonom, na dugoročno održiv način, koji će biti u interesu države Crne Gore i njenog daljeg ekonomskog i turističkog razvoja.

U skladu sa zakonom, tekst Koncesionog akta je prije upućivanja Vladi na usvajanje, stavljen od dana 08.05.2020 do 25.05.2020. godine na javnu raspravu kako bi se kroz komentare, mišljenja, primjedbe i sugestije javnosti i drugih zainteresovanih subjekata maksimizirali pozitivni ishodi ovog postupka za nepokretno kulturno dobro i građane Crne Gore.

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

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

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

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

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

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

Nepokretno kulturno dobro „Zadužbina Ljubatovića“, nalazi se na teritoriji opštine Kotor, na oko 2 km od starog urbanog jezgra Risna sa jugoistočne strane u pravcu Perasta.

Kotor je opština na obali Bokokotorskog zaliva u Crnoj Gori. Bokokotorski zaliv jedan je od najdužih zaliva na Jadranskom moru, pa se često naziva najjužnijim fjordom Evrope. Područje opštine Kotora uključuje istorijski grad Kotor, kao centar, grad Perast i Risan i 11 naselja uz obalu Kotorsko-Risanskog zaliva. Područje Kotora, uslijed svojih izuzetnih prirodnih i kulturnih vrijednosti upisano je na Listu svjetske baštine UNESCO.

Tragovi ljudskog postojanja na području Boke kotorske datiraju od najstarijih vremena. Prema istorijskim izvorima, prvo naselje na prostoru Kotora vezuje se za antički period. Grci su prvi kolonisti Kotora, a kasnije su gradom vladali Iliri, potom Rimljani. Vizantijska vladavina prisutna je na području Kotora od propasti Zapadnog rimskog carstva (476. godine) pa do osamostaljenja države Duklje, pod dinastijom Vojisavljevića (1042. godine), potom potpada pod srpsku srednjovjekovnu državu Nemanjića (1185. godine). Između 1420-1797. godine Kotor je sa okolinom pripadao Veneciji.

Područje Kotora smješteno je u impresivnom prirodno-kulturnom okruženju Boke kotorske i karakteriše ga izuzetno kvalitetna arhitektura i jedinstvo gradova i naselja sa prirodnim okruženjem zaliva. Stara mediteranska kotorska luka okružena značajnim gradskim zidinama je vrlo dobro sačuvana i pod zaštitom je UNESCO-a, kao svjestka kulturna baština. Posljednjih godina sve je veći broj turista koje privlače kako prirodna ljepota Boke kotorske tako i sami stari kotorski grad.

Risan je značajan po tome što se nalazi na sjevernoj poziciji u Bokokotorskom zalivu i ujedno je najstarije naselje u ovom kraju. Osnovale su ga ilirska plemena, a tokom vremena bio je osvajan od strane više osvajača. Nakon Ilira, naselje zauzimaju Rimljani, Venecijanska republika i Osmansko carstvo. Prostor naselja Risan zbog bogatstva kulturnih dobara i ambijentalnih vrijednosti, nalazi se u granicama prirodnog i kulturnoistorijskog područja Kotora, a samim tim i na UNESCO Listi svjetske baštine. Na vrhu brda, koje nosi naziv Gradina, sačuvani su dijelovi ilirskohelenskog utvrđenja. Risan je posebno poznat po svojim spomenicima iz antičkog perioda. Odmor u Risnu može biti jedan od najpriyatnijih iskustava u životu. Opšta atmosfera života u ovom gradu u potpunosti potvrđuje tezu da je čovjek rođen da uživa i ne radi ništa. Smirenost, spokoj, mir i dobro raspoloženje okolnog stanovništva ima pozitivan, skoro terapijski efekat na turiste.

Na osnovu člana 17 Zakona o koncesijama, postupak za dodjelu koncesija pokreće Nadležni organ izradom Koncesionog akta, u skladu sa godišnjim Planom davanja koncesija koji donosi Vlada. Planom

davanja koncesija utvrđuju se područja-lokaliteti, odnosno oblasti u kojima će se dodjeljivati koncesija, predmeti koncesija kao i rokovi za objavljivanje javnih oglasa za dodjelu koncesije.

Koncesioni akt pripremljen je u skladu sa Zakonom o koncesijama ("Službeni list Crne Gore", br. 08/09) i Zakonom o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", broj 18/2019) i sadrži informacije i podatke od značaja za valorizaciju predmetnog kulturnog dobra.

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

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

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

1. 1. OPIS PREDMETA KONCESIJE

Predmet koncesije, kako je predviđeno ovim koncesionim aktom je valorizacija nepokretnog kulturnog dobra „Zadužbina Ljubatovića“, na teritoriji opštine Kotor, kroz njegovo finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata područje predmetne Zadužbine.



Izgled nepokretnog kulturnog dobra – danas

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

Dodjela koncesije podrazumijeva rekonstrukciju, održavanje, i korišćenje Zadužbine. Rekonstrukcija podrazumijeva izradu tehničke dokumentacije i svih neophodnih dokumenata za prijavu građenja, izvođenje radova na rekonstrukciji nepokretnog kulturnog dobra i infrastrukture sve do izdavanja potvrda o završetku i završetka probnog rada i funkcionalnog ispitivanja.

Zadužbina je podignuta 1888. godine na rtu Rtac jednom od najljepših rtova Boke Kotorske, kao zadužbina stare risanske porodice Ljubatović, sa ciljem da bude utočište i lječilište za stare. Namjena ovog objekta se kroz vrijeme mijenjala, tako da je tokom I i II svjetskog rata služila kao vojna bolnica, da bi se od 1949. godine, nakon renoviranja, objekat koristio za smještaj starih lica. Početkom šezdesetih godina XX

vijeka, zgradu je kupila bolnica "Vaso L. Ćuković" i stavila je u funkciju stacionara za bolesnike. Katastrofalni zemljotres od 15. aprila 1979. godine, u potpunosti je srušio jedno od najljepših i najbolje pozicioniranih zdanja u Risnu. Od predivne arhitekture zgrade ostali su samo zidovi. Rješenjem broj 1186 od 26.11.1957. godine Zadružbina je zbog svojih svojstava, osobnosti i značaja kategorizovana kao kulturno dobro od međunarodnog značaja.

Zadružbina je zdanje velikih dimenzija, pravougaone osnove, sa prizemljem, spratom, kupolom crkve i lijepo oblikovanim dimnjacima.



Širi kontekst kulturnog dobra

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



Nekadašnji izgled, izvor: Državna studija lokacije "Sektor 10 – Spila – Risan – Rt Banja"

Zgradu je krasila i ograda od kamenog zida i kovanog gvožđa, sa uređenim terenom oko zgrade, stepeništem za pristup obali, ulazom sa puta i od mora, kamenim klupama za odmor. U dvorištu zdanja nalazio se veliki bunar-bistijerna, koji se napajao kišnicom.



Ostaci velikog bunara i izgled ulaza sa mora – danas

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

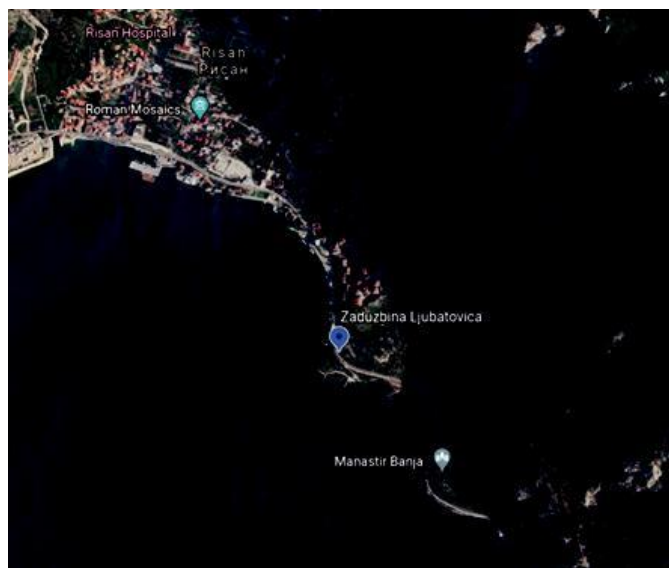
Zadužbina je danas u izrazito lošem stanju:

- Uža zona Zadužbine je potpuno zapuštena, zarasla u veliko rastinje, neodržavane okoline i teško sagledivog detaljnog stanja postojećih graditeljskih ostataka;
- Objekat je konstruktivno nestabilan, sva zidna platna su u ruševnom stanju;
- Prisutni su ostaci fasadnih zidova, dok je unutrašnjost ispunjena šutom od ostataka obrušenog krova i spratne konstrukcije i obrasla šibljem;
- Ulazno stepenište, kao i stepenište kojim se spušta ka morskoj obali je dislocirano, polomljeno i obraslo rastinjem.

U skladu sa važećom planskom dokumentacijom, na predmetnoj lokaciji planiran je objekat u funkciji turizma-hotel visoke kategorije, minimum 4*. Istom je u okviru objekta predviđena memorijalna soba porodice Ljubatović, koja će u potpunosti imati rekonstruisan enterijer iz vremena gradnje Zadužbine sa artefaktima iz porodičnog i istorijskog arhiva, kao i naselja Risna.

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

Uz magistralni put Kotor-Risna, na cca 2 km od Starog urbanog jezgra Risna sa zapadne strane, na široko formiranom platou, nalazi se nepokretno kulturno dobro, „Zadužbina Ljubatovića“. Širi kontekst kulturnog dobra predstavlja očuvani zeleni pojas makije i stabla borova, koja prate prirodnu konfiguraciju terena, koja se stepenasto spušta do same morske obale.



Lokacija, izvor: GoogleEarth

Pored granice koncesionog područja koncesionar može zakup prostora van UP, namijenjen kupalištima, sprovoditi u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Službeni list Crne Gore", br. 023/19 od 19.04.2019, 076/19 od 31.12.2019), I propisima kojima se reguliše zakup stvari u državnoj imovini.

„Zaduzbina Ljubatovića“, nalazi se u naselju Risan, na udaljenosti od:

1. 16,4 km od Kotora
2. 24,5 km od Tivta (Aerodrom)
3. 27 km od Herceg Novog i
4. 100 km od Podgorice (Aerodrom).

Granične tačke kulturnog dobra su:

KULTURNO DOBRO	ZADUZBINA LJUBATOVICA, RISAN	KO RISAN
GRAFIČKI PRIKAZ III	GRANIČNE TAČKE KULTURNOG DOBRA	JUN 2014

Granične tačke kulturnog dobra		
T	X	Y
1	6557497.6900	4707201.6100
2	6557489.3400	4707194.6500
3	6557471.1500	4707180.4200
4	6557457.9100	4707174.1100
5	6557455.5600	4707164.7100
6	6557442.5500	4707161.4300
7	6557437.1600	4707157.3800
8	6557434.5500	4707153.0100
9	6557430.5300	4707149.0500
10	6557417.6600	4707154.4700
11	6557415.0600	6557416.3700
12	6557411.8900	4707152.5600
13	6557401.2100	4707149.1200
14	655761.4700	4707131.7100
15	6557356.3500	4707124.1000
16	6557354.3000	4707121.2400

Granične tačke kulturnog dobra		
T	X	Y
17	6557349.0400	4707114.1100
18	6557352.7500	4707105.4000
19	6557356.5300	4707100.0100
20	6557358.4000	4707098.9900
21	6557359.7800	4707098.2800
22	6557364.6000	4707093.3200
23	6557369.0300	4707090.6400
24	6557370.0800	4707090.8800
25	6557377.4300	4707085.4900
26	6557383.2700	4707072.5200
27	6557388.3500	4707062.0800
28	6557388.9300	4707056.3700
29	6557388.6200	4707048.4400
30	6557389.2800	4707043.0200
31	6557392.0800	4707037.2300
32	6557394.8100	4707034.8500

KULTURNO DOBRO	ZADUŽBINA LJUBATOVIĆA, RISAN	KO RISAN
GRAFIČKI PRIKAZ III	GRANIČNE TAČKE KULTURNOG DOBRA	JUN 2014

Granične tačke kulturnog dobra		
T	X	Y
33	6557394.8100	4700343.8500
34	6557397.5200	4707035.9800
35	65573900.8700	4707043.9100
36	6557401.1900	4707053.6600
37	6557402.1600	4707064.1700
38	6557403.4900	4707074.4900
39	657401.0400	4707077.6600
40	6557408.1500	4707086.5800
41	6557408.4000	4707087.8500
42	6557409.8600	4707094.4500
43	6557410.6400	4707097.8100
44	6557411.6600	4707102.8900
45	6557412.3600	4707106.8700
46	6557413.0400	4707107.3000
47	6557413.2800	4707109.9700
48	6557417.8162	4707128.5702

Granične tačke kulturnog dobra		
T	X	Y
49	6557421.6900	4707134.9400
50	6557425.8700	4707138.0200
51	6557427.5100	4707139.0800
52	6557439.9300	4707147.5600
53	6557455.5500	4707160.7600
54	6557491.710	4707193.7100
55	655751.2700	4707216.7500

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

2. OSNOVNI PARAMETRI ZA OCJENU EKONOMSKE OPRAVDANOSTI INVESTICIJE

Ideja o valorizaciji ove lokacije za rekonstrukciju Zadužbine i privođenje novoj namjeni – hotelu, svoje uporište nalazi u istraživanjima koja su pokazala da posjetioce u ovakve hotele privlači destinacija koja "priča priču o prošlosti", nudeći im time jedinstveno iskustvo.

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

Inicijativa za sprovođenje adekvatnih konzervatorskih mjera u cilju obezbjeđenja zaštite nepokretnog kulturnog dobra i očuvanja kulturnih vrijednosti, kao i njegovog budućeg funkcionisanja, uvođenjem aktivne namjene, je i više nego opravdana. Ovakav jedan hotel imao bi funkciju, ne samo privlačenja turista i ostvarivanja ekonomske koristi, već prije svega čuvanja kulturne baštine od zaborava i promocije Crne Gore kao destinacije sa bogatim kulturnim nasljeđem. Sve popularnija poslovna praksa u svijetu hotelijerstva jeste upravo otvaranje hotela baština ili "heritage" hotela. Ovi hoteli ne samo da svojim preuređenjem uspijevaju da sačuvaju svoje kulturne vrijednosti, već omogućavaju da se turistička ponuda učini raznovrsnom, nudeći turistima novu vrstu smještaja i doživljaja.

Hotelijerska industrija je u ovoj deceniji u periodu značajnih promjena, tržište je prezasićeno brendovima i njihova vrijednost se smanjuje, kako zbog sve veće i raznovrsnije ponude, tako i zbog promjena u pogledu želja i očekivanja, koja današnji putnici imaju kada je smještaj u pitanju.

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

U Crnoj Gori je u proteklim godinama ostvareno 10,2 % više dolazaka turista u odnosu na 2017. godinu, dok je broj ostvarenih noćenja viši za 8,2 %. Od ukupnog broja noćenja, 96,2 % ostvarili su strani, a 3,8 % noćenja ostvarili su domaći turisti. Najveći broj dolazaka i noćenja realizovan je kroz ponude hotela, dok se u toj "trci" butik hoteli nalaze na petom mjestu. Ovo pokazuje potrebu investiranja u iste, s obzirom da je ova vrsta hotela kategorija koja je svoj procvat doživjela nedavno i još uvijek vlada veliko interesovanje turista za njih.

Razvoj turizma je definisan kao jedan od prioriteta crnogorske ekonomije, a razvoj novih visokokvalitetnih smještajnih kapaciteta i povećanje udjela hotela u ukupnim kapacitetima predstavlja osnovni cilj koji će omogućiti povećanje turističke ponude.

Savremeni trendovi u hotelijerstvu, ukazuju na sve veću zastupljenost butik hotela. Butik hotel je hotel minimum kategorije 4 zvjezdice, koji je posebno dizajniran i stilizovan, luksuzno opremljen, smješten na atraktivnoj lokaciji sa personalizovanom uslugom, kapaciteta do 50 smještajnih jedi

nica. Koncept butik hotela je osmišljen tako da pruži gostima prijatnu sredinu, originalnu po svom izgledu i sadržajima. Sam boravak predstavlja jedinstveni sadržaj i privlači ljude koji često putuju jer im pruža toplinu, koja ne postoji u velikim hotelima.

Glavne razlike u odnosu na standardne i velike hotele su te da je svaki butik hotel zasnovan na jedinstvenom konceptu i dizajnu i da ne mora strogo da poštuje standard, već se originalnost pretvara u konkurentsku prednost. Zato danas skoro svi najveći lanci hotela u svojoj ponudi imaju i butik hotele kao zaseban segment poslovanja. Jedna od glavnih prednosti zbog koje gosti biraju butik hotele je upravo ličniji pristup usluzi i komunikacija sa gostima.

Svakako, atraktivnost investiranja smanjuje činjenica da su gabariti objekta, a samim tim i kapaciteti hotela ograničeni na svega 8 jedinica, što značajno umanjuje atraktivnost sa aspekta ekonomske isplativosti investicije. Tim prije jer je potrebna investicija najmanje 2 miliona eura, kako bi se ovo kulturno dobro, shodno konzervatorskim i drugim uslovima, stavilo u planiranu funkciju. Pored toga, koncesionar je u obavezi da svake godine sprovodi konzervatorske i druge radove na tekućem i investicionom održavanju, što zahtijeva posebnu stručnost i uslove, te značajna finansijska sredstva. Takođe, u objektu se moraju naći nekomercijalni sadržaji kao što je spomen soba, što dodatno smanjuje atraktivnost investicije. S tim u vezi, kako bi se investicija imala ekonomsku opravdanost, ostavlja se mogućnost uzimanja hotelske plaže, pri čemu je predložen i kombinovani model fiksne i varijabilne koncesione naknade, kako bi se ohrabрили investitori za ulaganje u ovakav vid koncesije.

Osim direktnih benefita koji se odnosi na ulaganje u kulturno dobro, njegovo očuvanje kulturnih vrijednosti i integriteta kulturnog dobra, te tekuće i investiciono održavanje tokom trajanja koncesionog perioda, očekivani benefiti od koncesije se odnose i na direktne prihode u državni budžet, kroz plaćanje koncesione naknade, valorizacija ovog dobra ostvariće i druge mjerljive koristi, kao što su dodatni prihodi za opštine Kotor, Risan i lokalna preduzeća i preduzetnike. Najveća korist koja proizilazi iz realizacije projekta biće unapređenje stanja kulturnog dobra, te njegova valorizacija i doprinos boljoj preraspodjeli prihoda u sektoru turizma. Realizacija ovog projekta treba da rezultira povećanom potrošnjom inostranih turista u Crnoj Gori, kao i da stvori jednu šansu za kreiranje potpuno nove, komplementarne turističke ponude u Crnoj Gori.

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

Glavne komparativne prednosti ovog objekta u odnosu na klasične hotele su:

- Makrolokacija – Crna Gora kao destinacija sa rastućim trendom u posjeti turista iz svih krajeva svijeta;
- Mikrolokacija – Boko Kotorski zaliv, jedinstven zaliv Mediterana sa izuzetnim kulturnim pejzažem koji čini harmonična simbioza prirodnih fenomena i graditeljskog nasleđa;
- Kotor – grad koji živi tokom cijele godine;
- Top pet kruzing luka u istočnom Mediteranu;
- Lokaliteta sa kulturno-istorijskim nasleđem koji "priča priču o prošlosti" i pruža jedinstveno iskustvo.

ROK TRAJANJA KONCESIJE

Predviđeno trajanje koncesije je 30 (trideset) godina nakon datuma početka radova (kao što je pred-videno u nacrtu Ugovora o koncesiji), odnosno datuma kada budu ispunjeni svi preduslovi iz nacrtu Ugovora o koncesiji. Period koncesije od 30 (trideset) godina je u skladu sa članom 8. Zakona o koncesijama. Period trajanja koncesije uključuje i vremenski period potreban za rekonstrukciju predmetnog kulturnog dobra, koji se procjenjuje na _____ godine, kao i operativni period u trajanju od preostalih _____ godina

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

Za sprovođenje postupka dodjele koncesije za valorizaciju Zadužbine pribavljeni su sljedeći uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 0303-15738/18 od 31.01.2019. godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, izdati od strane Opštine Kotor, Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje;
- Konzervatorski uslovi broj UP/I-05-198/2018 od 22.01.2019. godine, izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
- Uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu, na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu i sastavni su dio UTU.

Radi sprovođenja koncesije, Društvo sa posebnom namjenom osnovano od strane izabranog ponuđača dužno je da obezbijedi:

- Projekat geološkog istraživanja tla za predmetni lokalitet, koji će biti pripremljen od strane licencirane kompanije i revidiran od strane licenciranog preduzeća/komisije u čijem sastavu su kvalifikovani inženjeri;
- Odobrenje za geološko istraživanje, koje izdaje Ministarstvo ekonomije i saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
- Elaborat o rezultatima obavljenog geološkog istraživanja, koji će biti pripremljen od strane licenciranog preduzeća i revidiran od strane licenciranog preduzeća/komisije u čijem sastavu su kvalifikovani inženjeri;
- Projektnu dokumentaciju u skladu sa urbanističko-tehničkim i konzervatorskim uslovima, koju priprema licencirano pravno lice koje zapošljava licencirane inženjere, a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o zaštiti kulturnih dobara;
- Reviziju projektne dokumentacije koju vrši licencirano privredno društvo koje zapošljava licencirane inženjere, u skladu sa zakonom;
- Studiju procjene uticaja na baštinu (HIA studija), koju izrađuje Koncesionar, a čija potreba se određuje odlukom nadležnog državnog organa-Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- bilo koje druge dozvole i/ili odobrenja u vezi sa obavljanjem koncesione djelatnosti i zaštitom i očuvanjem kulturnih dobara u skladu sa primjenljivim zakonima.

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

5.1. IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Zadužbina se nalazi na katastarskoj parceli koja je u zahvatu Izmjena i dopuna DSL Sektor 10 Spila Risan Rt Banja ("Službeni list Crne Gore", br. 57/18). Državna studija lokacije sektor 10 Spila-Risan Rt Banja dostupna je u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na web adresi <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument/Map>.

Planski osnov za izradu DSL-a dat je u sljedećim planovima:

- Prostorni plan Crne Gore (2008 godina);
- Postorni plan područja posebne namjene za Morsko Dobro (2007 godina);

Širu osnovu za izradu DSL-a čini:

- Menadžment plan prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora (2011 godina);
- Studija zaštite kulturnih dobara za potrebe "DSL-a Sektor 10";
- Studija vizuelnog uticaja hotela Teuta na prirodne i ambijentalne vrijednosti kulturno istorijskog područja Kotora (2017 godina).

Državnom studijom lokacije utvrđeno je da je parcela na kojoj se nalazi Zadužbina decenijama van funkcije i danas u ruiniranom i ruševnom stanju, zarasla, kao i zaprljana raznim otpadom. Pristupni putevi, potporni zidovi, koji su podržavali terasasto kaskadno uređenje terena u padu, kao i obala su propali i dijelimično urušeni. Građevina je u ruševnom stanju, pojedini elementi arhitekture su nestali, kao što je kapela posvećana Sv. Dimitriju i kompletna krovna konstrukcija, kao i krovni vijenac i svi okviri otvora prozora i vrata. Predmetna parcela kao i građevina na njoj nijesu infrastrukturno opremljeni. Prijeti opasnost od potpunog rušenja i gubitka ovog kulturnog dobra.

U Prostornom planu područja posebne namjene za Morsko dobro su kroz preporuke za izradu plana nižeg reda date osnovne urbanističke postavke, kao i naznaka uslova, dok su konkretni uslovi za gradnju i uređenje definisani predmetnom DSL. DSL-om je definisana prostorna organizacija, odnosno odabir prostornog rješenja, koja se zasniva na zakonodavnom dijelu (propisi i dokumenti šireg područja), tako i na načelima održivog razvoja, pomirenju različitih interesa korisnika, saradnji sa investitorom i jedinicom lokalne uprave, te nadležnim institucijama, unapređenju ekonomije i očuvanju okruženja, prirodne i kulturne baštine, sa akcentom na vrednovanje pejzaža očuvanjem postojećih valorizovanih vrijednosti i njihovim oplemenjivanjem.

Na urbanističkoj parceli UP1 planira se zadržavanje postojećeg objekta evidentiranog kao nepokretno kulturno dobro Zadužbine, javna arhitektura uz mjere propisane konzervatorskim uslovima. Buduća namjena (turistička), planira se na osnovu uspostavljenih autentičnih gabarita i tako dobijenih kapaciteta.

Urbanistički parametri za UP1 su:

površina urbanističke parcele /m2/	4085.49
maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/.....	400
maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti.....	0.10
maksimalno dozvoljena BGP /m2/.....	800
maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	0.20
maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta).....	P+1
broj turističkih jedinica.....	8
broj kreveta (turista).....	15



Planskom dokumentacijom, u okviru razrade tehničke dokumentacije, definisana je primjena načela da svako kulturno dobro zahtijeva specifičan postupak i tretman koji definiše služba zaštite – Uprava za zaštitu kulturnih dobara kroz izdavanje konzervatorskih uslova. Ukazano je na potrebu promjene odnosa prema revitalizaciji objekata, u smislu da ona ne podrazumijeva samo tretman zaštite objekata i cjelina,

već promišljenu primjenu vjekovima stvaranog iskustva. Takođe, naglašeno je da razvoj kroz organizovanje tematskih ruta kojima će se turistima prezentovati lokalni kulturno-istorijski, spomenički, vjerski, folklorni i drugi resursi i djelatnosti može doprinijeti izgradnji boljeg imidža i obezbjeđenju dodatnih sredstava za očuvanje, održavanje i razvoj sveukupnog kulturnog naslijeđa.

5.2. VLASNIČKA STRUKTURA I NAČIN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA

„Zadužbina Ljubatovića ” nalazi se u zahvatu UP 1, na katastarskoj parceli broj 1066, upisana u list nepokretnosti broj 673, KO Risan I, područna jedinica Kotor.

U odnosu na zemljište, u listu nepokretnosti je u obimu prava 1/1 na Crnu Goru upisano pravo svojine, dok je na Vladu Crne Gore upisano pravo raspolaganja u obimu prava 1/1, dok je Specijalna bolnica Vaso Čuković Risan upisana sa pravom upravljanja u obimu prava 1/1. U odnosu na objekte (ruševina porodične stambene zgrade-prizemna zgrada, površine 389 m²), upisano je pravo svojine u obimu prava 1/1 na Specijalnu bolnicu Vaso Čuković Risan. Isto tako evidentiran je i teret morsko dobro. Napominjemo da evidentirani teret morsko dobro nije od uticaja i ne predstavlja smetnju za davanje koncesije. Dio zaštićene okoline koji je zajedno sa kulturnim dobrom predmet koncesije nalazi se u zahvatu UP 1.

5.3 INFRASTRUKTURA NA PROSTORU ZA SPROVOĐENJE KONCESIJE AKTIVNOSTI

Na predmetu koncesije koji se nalazi u zahvatu UP 1 ne postoje infrastrukturni objekti. Neposredno uz zahvat koncesije planirana je izgradnja javnog obalnog šetališta – Lungo mare u skladu sa planskim dokumentom “DSL Sektor 10”, što predstavlja dio važne cjeline u cilju realizacije koncesije I valorizacije kulturnog dobra. Shodno tome, Koncedent će uložiti maksimalne napore, da se u razumnom roku izradi idejno rešenje i realizuje projekat.

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

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

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

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

- eksplicitno definisane odgovornosti i obaveze svakog od članova konzorcijuma;
- pojedinačnu odgovornost svih članova konzorcijuma za obaveze iz Ugovora o koncesiji kao i neograničenu solidarnu odgovornost svih članova konzorcijuma za obaveze svakog od njih i izvršenje Ugovora o koncesiji u skladu sa njegovim uslovima i
- Imenovanje jednog člana konzorcijuma odnosno nosioca konzorcijuma kao ovlašćenog predstavnika koji će zastupati konzorcijum i biti ovlašćen da u ime svakog pojedinog i svih članova konzorcijuma zajedno preuzima obaveze i prima uputstva.

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

Nosilac konzorcijuma kao član konzorcijuma odnosno dio vlasničke strukture DPN ne može se mijenjati za period od 10 (deset) godina od davanja koncesije. Ostali članovi konzorcijuma odnosno njihovi vlasnički udjeli u DPN ne mogu se mijenjati za period od 5 (pet) godina od davanja koncesije.

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

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

- Privredna društva i druga pravna lica nad kojima je pokrenut postupak stečaja ili likvidacije, osim postupka reorganizacije u skladu sa zakonom kojim je uređena insolventnost privrednih društava;
- Privredna društva i druga pravna lica, koja su pravosnažnom presudom osuđena za krivično djelo izvršeno u vršenju profesionalne djelatnosti;
- Privredna društva i druga pravna lica, koja imaju neizmirene poreske obaveze i obaveze po

osnovu kazni izrečenih u krivičnom ili prekršajnom postupku, u period od najmanje tri godine prije objavljivanja javnog oglasa.

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

- Original ili ovjerenu fotokopiju aktuelnog izvoda iz sudskog ili drugog nadležnog registra privrednih društava i odgovarajućeg konstitutivnog akta ponuđača, odnosno osnivača ponuđača;
- Dokaz izdat od strane nadležnog organa da protiv ponuđača nije pokrenut postupak stečaja ili likvidacije, odnosno da nije pod privremenim mjerama ili u postupku koji podrazumjeva stanje insolventnosti, prestanak obavljanja poslovne djelatnosti ili uvođenje privremenih mjera;
- Dokaz da se protiv ponuđača ne vodi prekršajni postupak za djelo izvršeno u vršenju profesionalne djelatnosti;
- Dokaz da ponuđač nema neizmirene poreske obaveze i obaveze po osnovu kazni izrečenih u prekršajnom postupku;
- Dokaz nadležnog organa izdatog na osnovu kaznene evidencije.
- Dokaz o zaposlenom arhitekti konzervatoru sa konzervatorskom licencom. Ponuđač ili član konzorcijuma je obavezan da zaposlenog arhitektu konzervatora sa konzervatorskom licencom ima do dana raspisivanja javnog oglasa.

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

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

1. Tehnički kriterijumi

- a) Ponuđač mora da dokaže da ima u svom vlasništvu ili da je u prethodnom periodu od najmanje 5 (pet) godina upravljao sa najmanje 2 (dva) hotela u okviru lokaliteta ili objekata sa statusom nepokretnog kulturnog dobra (izuzimajući nepokretna kulturna dobra sa statusom lokaliteta ili pejzaža) kategorije minimum 4 zvjezdice. Ukoliko je ponuđač konzorcijum on u svom sastavu mora imati člana koji ispunjava navedeni kriterijum;
- b) Ponuđač mora da dokaže da je u poslednjih 10 (deset) godina bio odgovoran za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i razvoj najmanje 3 (tri) ista ili slična projekta, koja se nalaze u okviru nepokretnog kulturnog dobra ili njegove zaštićene okoline, minimalne vrijednosti od 2 (dva) miliona;
- c) Ponuđač je dužan da dostavi Idejno rješenje rekonstrukcije objekta u cilju valorizacije kulturnog dobra;

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

2. Finansijski kriterijumi

- a) Ponuđač mora dokazati da je u posljednje 2 (dvije) kalendarske godine ostvario pozitivan finansijski rezultat i da je u posljednjoj godini ostvario ukupan promet od najmanje 10 (deset) miliona eura;
- b) Minimalna ukupna vrijednost kapitala pod upravljanjem ponuđača za posljednje 3 (tri) fiskalne godine mora iznositi najmanje 10 (deset) miliona eura.

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

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

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

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

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

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

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

- Opis predmeta koncesije, granice područja, oblasti prostora i lokacije na kojoj se nalazi predmet koncesije;
- Osnovne elemente Koncesionog akta;
- Adresu i rok za dostavljanje ponuda na javni oglas;
- Kriterijume i učešće na javnom oglasu i mogućnost podnošenja zajedničke ponude;
- Pravila prema kojima se javni oglas sprovodi;
- Način dostavljanja ponude;
- Moguće vrijeme posjete lokacije na kojoj će se vršiti koncesiona djelatnost;
- Datum, vrijeme i mjesto otvaranja prispjelih ponuda na javni oglas;
- Rok u kome se ponuda na javni oglas može povući;

- Određivanje vrste ponude (tehničke i finansijske);
- Podatke o visini i obliku depozita i garancije i perioda za koji se traže;
- Ime lica zaduženog za davanje relevantnih informacija u postupku javnog oglasa;
- Vrijeme i mjesto na kojem se može preuzeti koncesioni akt i tenderska dokumentacija kao i cijena tenderske dokumentacije određena u visini troškova njene izrade.

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

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

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

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

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

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

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

- Ugovorne strane;
- Prava i obaveze ugovornih strana;
- Predmet koncesije;
- Uslove i način korišćenja predmeta koncesije;
- Vrijeme korišćenja predmeta koncesije;
- Visinu, rokove, uslove i način plaćanja koncesione naknade;
- Početak obavljanja koncesione djelatnosti;
- Način i rokove obezbeđivanja sredstava za finansiranje koncesione djelatnosti (finansijski plan) i dinamiku ulaganja;

- Vrijeme trajanja pripremnih radnji;
- Standard proizvoda i usluga, transfer tehnologije;
- Sredstva u imovinu koju na korišćenje daje koncedent;
- Visinu i način obezbeđenja garancija za izvršavanje koncesionog ugovora;
- Postupanje koncesionara sa predmetima nađenim u toku korišćenja predmeta koncesije, a koji predstavlja istorijsku, kulturnu ili prirodnu vrijednost;
- Obavezu revitalizacije obnovljivog prirodnog bogatstva, odnosno sanacije;
- Uslove za izmjenu ili raskid ugovora u slučaju promijenjenih okolnosti i više sile;
- Opis događaja koji se smatraju promijenjenim okolnostima;
- Uslove za prestanak ugovora o koncesiji, sankcije i naknade za neispunjavanje obaveza ugovornih strana
- Uslove koncesione djelatnosti, kriterijume i metode za određivanje cijena, odnosno tarifa proizvoda i usluga za krajnje korisnike;
- Prava i obaveze u pogledu preduzimanja mjera obezbeđivanja opšte sigurnosti, zaštita zdravlja i zaštita životne sredine, unapređenja energetske efikasnosti, kao i odgovornosti za naknadu štete prouzrokovane ugrožavanjem opšte sigurnosti i zaštite životne sredine;
- Odredbe o vremenu i načinu predaje nepokretnosti, objekata, uređaja ili postrojenja Koncedentu i stanju u kome se oni moraju predati;
- Način rješavanja sporova i primjena mjerodavnog prava i ostale elemente bitne za predmet koncesije.

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

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

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

9. KRITERIJUMI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

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

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

Tehnički kriterijumi

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

Finansijski kriterijumi

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

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

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

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

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

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

11. MJERE ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA U SKLADU SA PROPISIMA

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

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

U cilju unapređenja stanja ovog kulturnog dobra, u skladu sa procedurom definisanom Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Koncesionar je u obavezi obezbijediti tehničku dokumentaciju za rekonstrukciju nepokretnog kulturnog dobra. Sve intervencije potrebno je planirati u skladu sa konzervatorskim i urbanističko-tehničkim uslovima, u cilju očuvanja kulturnih vrijednosti lokacije i unaprjeđenja sveukupnog stanja. Projektnim rješenjem

neophodno je sačuvati prirodne karakteristike obale uz primjenu svih mjera propisanih u skladu sa zakonskom regulativom.

Potrebno je predvidjeti mjere za sprečavanje aktivnosti koje bi mogle prouzrokovati promjenu značen-ja, svojstva, osobenosti i izgleda kulturnog dobra, a sve u cilju očuvanja njegovog integriteta, kultur-no-istorijskih i ambijentalnih vrijednosti.

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

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

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

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

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

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

12. POČETNI IZNOS KONCESIONE NAKNADE

Koncesionar će Koncedentu plaćati odgovarajuću koncesionu naknadu.

Koncesiona naknada se sastoji od fiksnog dijela i varijabilnog dijela. Početni iznos fiksnog dijela koncesione naknade je 1.000,00 (jednahiljada) EUR, a varijabilni 15% od ostvarene neto dobiti DPN. Varijabilni dio koncesione naknade će se obračunavati i od strane Koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godine dana od datuma početka poslovanja.

Koncesiona naknada se umanjuje za iznos naknade koji Koncesionar plaća JP Morskom dobru, po osnovu korišćenje nepokretnosti namijenjenih kupalištima, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru (Službeni list Crne Gore", br. 023/19 od 19.04.2019, 076/19 od 31.12.2019) i propisima kojima se reguliše zakup stvari u državnoj imovini.

Koncesionar se obavezuje da najkasnije pet dana prije dana stupanja na snagu Ugovora o koncesiji obezbijedi bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla (činidbenu), koja je nezavisna, bezuslovna,

neopoziva, naplativa na prvi poziv, koju izdaje banka, koja ima ili obezbeđuje kreditni rejting od najmanje BBB, prema Standard and Poor agenciji, ili druge prihvatljive banke na iznos od _____ u skladu sa investicionim programom i Ugovorom o koncesiji. U roku podnijeta garancija, uslov je za zaključenje samog Ugovora o koncesiji. U skladu sa odredbom iz člana 61. Zakona o zaštiti kulturnih dobara Koncesionar će biti dužan da obezbijedi i garanciju za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra.

13. NAČIN ODREĐIVANJA TARIFA ZA PRUŽANJE USLUGA

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

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

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

1. Zakon o koncesijama ("Službeni list Crne Gore", broj 08/09);
2. Uredba o bližem načinu sprovođenja postupka javnog nadmetanja u otvorenom i dvostepenom postupku davanja koncesija ("Službeni list Crne Gore", broj 67/2009);
3. Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", broj 18/2019);
4. Pravilnik o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru („Službeni list Crne Gore“, broj 61/2018);
5. Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora („Službeni list Crne Gore“, broj 67/2019);
6. Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 11/2019);
7. Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 43/2019);
8. Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Službeni list Crne Gore“, broj 18/2018);
9. Pravilnik o načinu vršenja stručnog nadzora nad građenjem objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 48/2018);
10. Zakon o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 28/2011);
11. Zakon o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“, broj 19/2009);
12. Zakon o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, broj 40/2011);
13. Pravilnik o načinu vođenja i sadržini građevinskog dnevnika i građevinske knjige („Službe-ni list Crne Gore“, broj 68/2018);
14. Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, ("Službeni list Crne Gore", broj 44/15);
15. Pravilnik o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru (Službeni list Crne Gore", broj 023/19 od 19.04.2019, 076/19 od 31.12.2019)
16. I svi ostali zakoni, međunarodne konvencije, podzakonska akta, propisi, tehnički normativi i standardi primjenjivi na ili vezani za koncesiju ili koncesionu djelatnost.

15. PROCJENA VISINE ULAGANJA (OBIM OČEKIVANIH INVESTICIJA)

Od koncesionara se očekuje da predloži investicioni program kojim će u prvoj godini od stupanja na snagu Ugovora o koncesiji rekonstruisati objekat. Minimalno investiciono ulaganje u rekonstrukciju objekta i uređenja terena iznosi 2 miliona eura.

Svi objekti nakon isteka perioda koncesije ostaju u vlasništvo koncedenta.

UGOVOR O KONCESIJI

između

**VLADE CRNE GORE
Ministarstva kulture**

i

[Koncesionar]

NACRT

(tekst nacrtu Ugovora je indikativan i podložan promjenama)

[datum]

SADRŽAJ

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

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

SPISAK PRILOGA

PRILOG 1 LOKACIJA

PRILOG 2 TEHNIČKI USLOVI

PRILOG 3 ČINIDBENA GARANCIJA

PRILOG 4 GARANCIJA ZA SLUČAJ OBEŠTEĆENJA ILI UNIŠTENJA KULTURNOG DOBRA

PRILOG 5 GARANCIJA PONUDE

PRILOG 6 DETALJI O KONCESIONARU

PRILOG 7 PONUDA

PRILOG 8 ELABORAT O PARCELACIJI

PRILOG 9 INVESTICIONI PROGRAM

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

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

i

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

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

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

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

PREAMBULA

IMAJUĆI U VIDU DA:

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

UGOVORNE STRANE SU SE DOGOVORILE KAKO SLIJEDI:

DIO I – OPŠTE ODREDBE

1. DEFINICIJE I TUMAČENJA

1.1. Definicije

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

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

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

"Datum završetka investicije" označava Datum operativnog poslovanja, kada je objekat predviđen Investicionim programom dobio odobrenje za rad Hotela izdato od strane Nadležnog organa, a najkasnije u roku od 18 mjeseci od Dana stupanja Ugovora na snagu.

"Datum raskida" znači dan prijevremenog raskida ovog Ugovora.

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

"Datum operativnog poslovanja" znači datum kada je Koncesionaru izdata dozvola za rad Hotela 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 Sektor 10" znači državna studija lokacije Sektor 10 Spila Risan Rt Banja.

"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 rješenje za rekonstrukciju zadužbine Ljubatovića u cilju valorizacije kulturnog dobra i privođenja namjeni - hotel kategorije najmanje 4 zvjezdice, 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 zadužbine Ljubatovića 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 umanjena za iznos Naknade za korišćenje morskog dobra, 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 čine zadužbina Ljubatovića sa zaštićenom okolinom i nalazi se u zahvatu urbanističke parcele UP1, DSL Sektor 10.

"**Mjerodavno pravo**" označava primenjivo materijalno i procesno pravo Crne Gore.

"**Hotel**" znači rekonstruisani objekat zadužbine Ljubatovića i priveden namjeni - hotel kategorije 4 zvjezdice u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 02/18).

"**Nadležni organ**" znači Skupština, Vlada, ministarstva, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, ostala relevantna tijela javne uprave, nezavisne javne institucije, kao i institucije 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 koja je ili će biti nadležna za izdavanje bilo koje Saglasnosti.

"**Naknada za korišćenje morskog dobra**" naknada koju je Koncesionar u obavezi da izmiruje JP Za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, po osnovu korišćenja nepokretnosti namijenjenih kupalištima, koje se nalaze izvan granica Lokacije, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru (Službeni list Crne Gore", br. 023/19 od 19.04.2019, 076/19 od 31.12.2019) i propisima kojima se reguliše zakup stvari u državnoj imovini.

"**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 Kotor**" 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 za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra zadužbina Ljubatovića, 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 ukupne ostvarene neto godišnje dobiti Koncesionara u pogledu te finansijske godine, umanjen za iznos Naknade za korišćenje morskog dobra 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, održavanje i korišćenje nepokretnog kulturnog dobra zadužbine Ljubatovića sa zaštićenom okolinom i privođenje namjeni - hotel kategorije najmanje 4 zvjezdice.

„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 Predstavnika koncedenta) sa jedne strane i Koncesionara (i/ili Predstavnika koncesionara) sa druge strane koji proistekne po osnovu, iz ili u vezi sa ovim Ugovorom (uključujući, ali se ne ograničavajući na svako pitanje tumačenja ovog Ugovora).

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

„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.

"Ugovor" Ugovor o koncesiji za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra zadužbine Ljubatovića, 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 dostavio Koncesionaru:

- Odluku Vlade Crne Gore o davanju Koncesije u skladu sa Zakonom o koncesijama;

- Sva odobrenja i dozvole koje su neophodne za dalju realizaciju Projekta.
- 2.2. Ako u roku od [●] dana nakon Datuma potpisivanja, uslovi navedeni u tački 2.1. ne budu ispunjeni, svaka Ugovorna strana ima pravo da raskine ovaj Ugovor slanjem pisanog obavještenja drugoj Ugovornoj strani, ali, uz uslov da Ugovorna strana koja raskida Ugovor, nije i sama u prekršaju.
- 2.3. Ukoliko je do raskida Ugovora došlo usled neispunjenja uslova od strane Koncesionara, Koncedent ima pravo da naplati Garanciju ponude u punom iznosu.
- 2.4. Svaka Ugovorna strana će preduzeti najbolje napore da ispoštuje i ispuni uslove za stupanje Ugovora na snagu.
- 2.5. Ispunjenje uslova za stupanje Ugovora na snagu, Koncedent i Koncesionar će konstatovati potpisivanjem posebnog dokumenta, pripremljenog od strane Koncedenta, Dan potpisivanja dokumenta od strane obje Ugovorne strane, smatraće se kao Dan stupanja Ugovora na snagu.

3. PROJEKAT

3.1 Predmet i dodjela Koncesije

Pod uslovima i u skladu sa odredbama ovog Ugovora, Koncedent dodjeljuje Koncesionaru pravo da valorizuje nepokretno kulturno dobro zadužbine Ljubatovića i dio njene zaštićene okoline, koja se nalazi na Lokaciji u zahvatu izmjena i dopuna DSL Sektor 10, kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje (ova prava su zajednički označena kao "Koncesija").

Cilj je rekonstrukcija nepokretnog kulturnog dobra kroz privođenje namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom – hotela kategorije najmanje 4 zvjedice sa memorijalnom sobom porodice Ljubatović, koja će u potpunosti imati rekonstruisan enterijer iz vremena gradnje zadužbine sa artefaktima iz porodičnog i istorijskog arhiva, kao i naselja Risna, gdje se od Koncesionara očekuje da prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji koristi najsavremenije međunarodne standarde i stilove u arhitekturi, projektovanju, tehnologiji, konzervaciji koji su u skladu sa prirodnim i mediteranskim okruženjem.

3.2. Koncesioni period

Period trajanja Koncesije je 30 (trideset) godina nakon Datuma početka radova. Period trajanja Koncesije uključuje i vremenski period potreban za Pripremni period, rekonstrukciju predmetnog kulturnog dobra koji se procjenjuje na 12 mjeseci, kao i operativni period poslovanja u trajanju od 29 godina.

3.3 Koncesiona Naknada

- 3.3.1 Koncesionar će plaćati Koncedentu odgovarajuću Koncesionu naknadu.
- 3.3.2 Koncesiona naknada će se obračunavati i od strane Koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godinu dana od Datuma operativnog poslovanja.
- 3.3.3 Koncesiona naknada se sastoji od fiksnog dijela i varijabilnog dijela. Fiksni dio Koncesione naknade je _____EUR, a varijabilni dio _____ % od ostvarene neto

dobiti DPN. Koncesiona naknade će se obračunavati i od strane Koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godine dana od Datuma operativnog poslovanja.

Koncesiona naknada se umanjuje za iznos naknade koji Koncesionar plaća JP Morskom dobru, po osnovu korišćenje nepokretnosti namijenjenih kupalištima, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru i propisima kojima se reguliše zakup stvari u državnoj imovini.

Prva rata varijabilnog dijela Koncesione naknade u visini od [●] % od neto ostvarene dobiti na kraju Finansijske godine kao i fiksnog dijela Koncesione naknade će se obračunavati dnevno odnosno proporcionalno za period od Datuma operativnog poslovanja pa do posljednjeg dana koji prethodi sledećoj Finansijskoj godini.

- 3.3.4 Koncesionar je u obavezi da od završetka svake Finansijske godine najkasnije do 31. marta pripremi Potvrdu o koncesionoj naknadi potpisanu od strane Koncesionara i Revizora i primjerak dostavi Koncedentu, za prethodnu finansijsku godinu.

Koncesionar je u obavezi da Revizoru podnosi finansijske izvještaje za prethodnu Finansijsku godinu najkasnije u roku od 60 dana od početka tekuće Finansijske godine kao i izvještaje o reviziji finansijskih iskaza najkasnije do 30. juna tekuće godine za prethodnu Finansijsku godinu.

- 3.3.5 Koncesionar će Koncedentu platiti Koncesionu naknadu, kako je navedeno u Potvrdi o koncesionoj naknadi, u roku od 5 (pet) 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 nepokretno kulturno dobro zadužbinu Ljubatovića radi privođenja namjeni – Hotela, 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 uložiti maksimalne napore, da se u razumnom roku izradi tehnička dokumentacija i realizuje projekat dijela javno obalnog šetališta – Lungo mare u neposrednom okruženju koncesionog područja, a u skladu sa planskim dokumentom DSL Sektor 10.

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;
- b) na efikasan, djelotvoran i bezbjedan način i u skladu sa dobrom građevinskom praksom i poštovanjem mjera zaštite i očuvanja kulturnog dobra u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Mjerodavnim pravom;

- c) na način koji neće biti štetan za zdravlje, imovinu, životnu sredinu i zakonom zaštićena područja i lokalitete;
- d) na takav način da omogući Koncedentu da vrši svoje zakonske dužnosti u vezi sa Projektom i da ne utiču negativno na imidž i reputaciju Koncedenta;
- e) uz odgovarajuću komunikaciju sa svim stranama na koje utiču radovi;

4. Bankarske garancije

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

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

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

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

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

DIO II

5. RADOVI

5.1. Pripremne radnje i primopredaja Lokacije

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

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

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

5.2 Pristup Lokaciji

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

6. DATUM POČETKA RADOVA

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

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

7. LOKACIJA

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

7.1 Granice Lokacije

Koncedent se obavezuje da pripremi i spovede elaborat parcelacije u skladu sa DSL Sektor 10 kojim će se definisati granice Lokacije i činiće prilog 1 ovog Ugovora (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 i završetak Projekta u skladu sa ovim Ugovorom i obezbeđivanje neophodnih finansijskih sredstava.

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

8.2 Sigurnost i obezbjeđenje Lokacije

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

8.3 Zdravlje i bezbjednost na radu

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

9. PROGRAM RADOVA

9.1. Obim

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

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

9.2. Nepoštovanje Programa radova

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

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

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

9.3 Završetak Radova

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

9.4 Ugovorna kazna za docnju

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

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

Ukoliko radovi još uvek 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 ispunji svoje obaveze iz ovog Ugovora u trajanju dužem od 180 dana, tada bilo koja Ugovorna strana može raskinuti Ugovor slanjem pisanog obavještenja o raskidu drugoj Ugovornoj strani, uz otkazni rok od 30 dana.

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

13. IZJAVE I GARANCIJE

13.1. Izjave i garancije Koncesionara

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

- a) će prilikom izvođenja radova u potpunosti biti ispunjeni uslovi iz tehničke dokumentacije samog Projekta i drugi uslovi ovog Ugovora;
- b) će se koncesione aktivnosti u svakom trenutku vršiti u skladu sa Mjerodavnim pravom i u skladu sa ovim Ugovorom bez 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 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) zaključivanje i sprovođenje ovog Ugovora nije u suprotnosti sa Mjerodavnim pravom.

13.3. Odricanje od odgovornosti

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

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

14. NAKNADA ŠTETE

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

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

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

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

15.1. Kršenje obaveza Koncesionara

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

- a) Ukoliko u roku od [•] mjeseci nakon Datuma potpisivanja Ugovora ili do nekog kasnijeg roka o kome se Ugovorne strane dogovore, uslovi za izdavanje Potvrde o početku radova iz tačke 11.3 još uvijek nisu ispunjeni;
- b) Ukoliko Koncesionar koristi Lokaciju na način koji nije u skladu sa upotrebom dozvoljenom ovim Ugovorom i Mjerodavnim pravom;
- c) Ukoliko Koncesionar onemogućava Nezavisnog kontrolora u vršenju njegovih dužnosti kako je predviđeno ovim Ugovorom;
- d) Ukoliko je Koncesionar narušio ili na bilo koji način ugrozio standard i kategorizaciju Hotela;
- e) Ukoliko je Koncesionar u docnji sa plaćanjem Koncesione naknade duže od 30 dana;
- f) Ukoliko Koncesionar krši ili se izpostavi da je bilo koja od Izjava i Garancija Koncesionara neistinita;
- g) Ukoliko Koncesionar nije dostavio bilo koju od predviđenih bankarskih garancija u skladu sa ovim Ugovorom;
- h) Ukoliko u rokovima predviđenim tačkom 11.3 ovog Ugovora ne uspije da dobije Potvrdu o završetku radova;
- i) Pokretanje postupaka stečaja ili likvidacije nad Koncesionarem, osim postupka reorganizacije u skladu sa zakonom kojim je uređena insolventnost privrednih društava;
- j) Ukoliko je Koncesija data na osnovu netačnih podataka bitnih za donošenje odluke o davanju Koncesije i zaključivanje ovog Ugovora;

- k) Ukoliko Koncesionar ne ispunjava propisane uslove za vršenje koncesione djelatnosti u skladu sa Mjerodavnim pravom;
- l) Ukoliko Koncesionar ne čuva ili ne održava kulturno dobro u skladu sa utvrđenim uslovima i Mjerodavnim pravom ili ga koristi na način kojim mu se nanosi šteta ili ugrožava njegova kulturna vrijednost;
- m) Propuštanje Koncesionara da ukloni 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 pisanoj 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 da izvrši naplatu cjelokupnog iznosa Čindbene garancije.

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

16. TRAJANJE UGOVORA

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

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

DIO III – OSTALO

17. USTUPANJE, PODUGOVARANJE I OGRANIČENJE KONCESIJE

17.1. Obavezujuće dejstvo za pravne sljedbenike

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

17.2. Ustupanje

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

17.3 Ograničenje Koncesije

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

18. OBAVJEŠTENJA

18.1. Obavezna pisana forma

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

18.2. Primaoci

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

Koncedent

[...]

Na ruke: [...]

Koncesionar

[...]

Na ruke: [...]

18.3. Komunikacija među Predstavnicima

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

19. POREZI

19.1. PDV

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

20. POVJERLJIVE INFORMACIJE

20.1. Povjerljivost

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

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

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

Gore predviđene obaveze povjerljivosti se ne primjenjuju na:

- (a) informacije koje su u trenutku otkrivanja već dostupne javnosti ili koje će kasnije postati dostupne javnosti na način na koji Ugovorne strane ne krše odredbe o povjerljivosti predviđene u ovom Ugovoru;
- (b) informacije za koje primalac može dokazati odgovarajućim dokazom da su bile u njegovom posjedu ili posjedu njegovog Povezanog lica prije nogu 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

Ugovor je sačinjen na crnogorskom jeziku.

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

POTPIS I PEČAT:

KONCEDENT, VLADE CRNE GORE / MINISTARSTVO KULTURE _____

[KONCESIONAR]_____

PRILOG 1. LOKACIJA

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

PRILOG 2. TEHNIČKI USLOVI KONCEDENTA

U odnosu na Lokaciju, Koncedent je obezbijedio sledeću dokumentaciju:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 0303-15738/18, izdati od strane opštine Kotor, Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje;
- Konzervatorski uslovi Up/I-05-198/2018 od 22.01.2019. godine;
- Uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu, na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu i sastavni su dio UTU.

Koncedent je u obavezi da obezbijedi:

- Projekat geološkog istraživanja tla za predmetni lokalitet, koji će biti pripremljen od strane licencirane kompanije i revidiran od strane licenciranog preduzeća/komisije u čijem sastavu su kvalifikovani inženjeri;
- Odobrenje za geološko istraživanje, koje izdaje Ministarstvo ekonomije i saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
- Elaborat o rezultatima obavljenog geološkog istraživanja, koji će biti pripremljen od strane licenciranog preduzeća i revidiran od strane licenciranog preduzeća/komisije u čijem sastavu su kvalifikovani inženjeri;
- Projektnu dokumentaciju u skladu sa urbanističko-tehničkim i konzervatorskim uslovima, koju priprema licencirano pravno lice koje zapošljava licencirane inženjere, a uskladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o zaštiti kulturnih dobara;
- Revizija projektne dokumentacije koju priprema licencirana ustanova koja zapošljava licencirane inženjere, u skladu sa zakonom;
- Studiju procjene uticaja na baštinu (HIA), koju izrađuje Koncesionar, a čija potreba se određuje odlukom nadležnog državnog organa- Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
- bilo koje druge dozvole i/ili odobrenja u vezi sa obavljanjem koncesione djelatnosti u skladu sa primjenljivim zakonima.

PRILOG 3. ČINIDBENA GARANCIJA

PRILOG 4. GARANCIJA ZA SLUČAJ OBEŠTEĆENJA ILI UNIŠTENJA KULTURNOG DOBRA

PRILOG 5. GARANCIJA PONUDE

PRILOG 6.DETALJI O KONCESIONARU

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

PRILOG 7. PONUDA

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

PRILOG 8. ELABORAT O PARCELACIJI

PRILOG 9 INVESTICIONI PROGRAM