



## IZVJEŠTAJ sa javne rasprave o NACRTU KONCESIONOG AKTA U POSTUPKU DAVANJA KONCESIJE ZA VALORIZACIJU NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA "ZADUŽBINA LJUBATOVIĆA" OPŠTINA KOTOR

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 je na sljedeći način:

- objavljivanjem poziva za uključivanje u javnu raspravu na Nacrt koncesionog akta na internet stranici Ministarstva kulture [www.mku.gov.me](http://www.mku.gov.me) i internet stranici Portala eUprave [www.euprava.me](http://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](http://www.mku.gov.me) i [www.euprava.me](http://www.euprava.me)

Podaci o broju učesnika u javnoj raspravi:

Predstavnici Ministarstva kulture koji su učestvovali u javnoj raspravi: Dražen Blažić, državni sekretar i Milica Vušurović, samostalna savjetnica I u Direktoratu za projekte od kapitalnog značaja u kulturi i razvoj i promociju kreativnih industrija.

Ime/Naziv podnosioca	Red. br.	Sažetak komentara, primjedbe, predloga, sugestije	Odgovor predlagača
Pravoslavna Mitropolija crnogorsko-primorska / Zvonko Popović	1.	Predmetnu lokaciju, Zaduzbinu Dimitrija Đurova Ljubatovića Rišnjanima za uboge i bolne 1890., nije primjereno tretirati u funkciji turizma, već vratiti prvobitnu namjenu, po želji zadužbinara, kada je objekat podignut sa ciljem da pruži utočište i liječenje starim	<b>Ne prihvata se</b>  Namjena objekta određena je važećom prostorno planskom dokumentacijom. Takođe,

		<p>osobama. Tokom vremena mijenjala je svoju namjenu, ali je kasnije takođe služila kao vojna bolnica, nakon čega dolazi u nadležnost Ministarstva socijalne politike i narodnog zdravlja. Početkom šezdesetih godina zgradu je u vlasništvu bolnice „Vaso L. Čuković“. Smatramo da predmetnim postupkom, odnosno budućim aktivnostima na rekonstrukciji objekta, treba vratiti namjenu objekta koju je zadužbinar ostavio.</p>	<p>namjenu objekta sa statusom kulturnog dobra određuje Uprava za zaštitu kulturnih dobara</p>
	2.	<p>Imajući u vidu da je u toku spor pred sudom u Kotoru i da može doći do promjena po predmetnom pitanju, predlažemo da se zastane sa postupkom davanja koncesije, do okončanja spora.</p>	<p><b>Ne prihvata se</b></p> <p>S obzirom na dužinu spora i njegovu neizvjesnost, a imajući u vidu da se objekat nalazi u izuzetno lošem stanju sa mogućnošću da u slučaju odlaganja sanacije/rekonstrukcije izgubi vrijednosti kulturnog dobra, nije moguće odlaganje intervencija i očuvanja njegovih kulturnih vrijednosti.</p>
	3.	<p>U dijelu zaštite nepokretnog kulturnog dobra, a koja je definisana važećom zakonskom regulativom, a potom i planskom dokumentacijom, odnosno Studijom zaštite kulturnih dobara, imajući u vidu da je uz zadužbinu Ljubatovića bila i crkva Sv. Dimitrija, smatramo da je umjesto planirane spomen sobe, neophodno obnoviti kupolu crkve Sv. Dimitrija, koja je uklonjena poslije Drugog svjetskog rata.</p> <p>Pravoslavna Mitropolija crnogorsko-primorska saglasna je sa idejom da se lokacija obnovi, tj. rekonstruiše, ali da bude u funkciji prvobitne namjene, tj. određenog vida socijalnog staranja, prema želji zadužbinara.</p>	<p><b>Ne prihvata se</b></p> <p>Sve intervencije na kulturnom dobru će biti urađene u skladu sa Urbanističko tehničkim i konzervatorskim uslovima.</p>
<p><b>BRIV construcion d.o.o / Vladimir Mračević</b></p>	1.	<p>U Tehničkim kriterijumima Koncesionog akta kojim je definisano</p> <p>a) Ponuđač mora da dokaže da ima u svom vlasništvu ili da je u prethodnom periodu od najmanje 5 (pet) godina upravljao sa najmanje</p>	<p><b>Prihvata se</b></p> <p>Kako je potrebno i važno da konzorcijum ima iskustva u upravljanju</p>

		<p>2 (dva) hotela u okviru lokaliteta ili objekata sa statusom nepokretnog kulturnog dobra nepokretnom (izuzimajući nepokretna kulturna dobra sa statusom lokaliteta ili pejzaža) kategorije minimum 4 zvjezdice. Ukoliko je ponuđač konzorcijum on u svom sastavu mora imati nosioca-ovlašćenog predstavnika koji ispunjava navedeni kriterijum;</p> <p>Predlažemo da se zadnja rečenica izmjeni i da isti glasi:  „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.“</p>	<p>hotelom, jednako tako je važno da ima iskustva u izgradnji objekata, te je prihvatljivo da u slučaju konzorcijuma nosilac bude jedan od članova, u skladu sa njihovim međusobnim odnosima.</p>
	2.	<p>U prvom stavu uvodnog dijela kod poziva na na Zakon treba da stoji: „Zakonom o koncesijama („Službeni list Crne Gore“, br. 008/09 od 04.02.25009, 073/19 od 27.12.2019).</p>	<p><b>Ne prihvata se</b>  Pozivanje na Zakon o koncesijama iz 2019. godine u sprovođenju ovog postupka nije prihvatljivo, s obzirom da je postupak započet po odredbama Zakona iz 2009. godine i iz razloga što primjena Zakona iz 2019. godine otpočinje tek nakon isteka šest mjeseci od dana njegovog stupanja na snagu, odnosno tek od dana 27.06.2020. godine budući je isti objavljen u Službenom listu Crne Gore 27.12.2019. godine.</p>
	3.	<p>U dijelu odrednice za samu lokaciju koja se daje u koncesiju treba izmijeniti da stoji: „Nepokretno kulturno dobro „Zadužbina Ljubatovića“, nalazi se na teritoriji opštine</p>	<p><b>Prihvata se</b></p>

		Kotor, na oko 2 km od starog urbanog jezgra Risna sa jugoistočne strane u pravcu Perasta“.	
	4.	Dio 1.2. granice područja, oblasti, prostor i lokacija na kojoj će se vršiti koncesiona djelatnost treba korigovati kako bi se podaci iz koncesionog akta podudarali sa onima koji se nalaze u zvaničnoj evidenciji nepokretnosti i izdatim Urbanističko tehničkim uslovima. Poređenjem su uočene razlike u odnosu na pobrojane parcele i naznačene površine.	<b>Prihvata se</b>
	5	Primjedba na dio 3 Rok trajanja koncesije. Nedovoljno precizna formulacija koju bi trebalo izmijeniti uzimajući u obzir specifičnost konkretne lokacije. Predviđeno trajanje koncesije treba da bude maksimalno, a početak njenog trajanja bi se računao od trenutka puštanja objekta u probni rad. Ovo prije svega jer se radi o osjetljivoj i veoma zahtjevnoj lokaciji gdje stvaranje preduslova za početak gradnje i sam postupak izgradnje su diktirani brojnim procedurama i potrebama pribavljanja odobrenja, saglasnosti, rješavanja prethodnih pitanja (geološki elaborati, prethodna istraživanja, izrada idejnog rješenja, sami postupak izrade HIA izvještaja u sklopu kojeg je i saglasnost UNESCO institucija, odobravanje idejnog rješenja od strane Državnog arhitekta, konzervatorska saglasnost i dr.), a u toku gradnje potreba stalnog konzervatorskog i arheološkog nadzora mogu značajno uticati na rokove završetka investicije.	<b>Djelimično se prihvata</b>  Prihvata se primjedba u dijelu da trajanje koncesije bude 30. godina zbog specifičnosti objekta. Nije prihvatljivo da rok koncesije teče puštanja objekta u rad, već od početka rekonstrukcije objekta.
	6.	Dio 5.2. vlasnička struktura i način rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Na osnovu uvida u zvaničnu evidenciju nepokretnosti postoje neusaglašenosti sa podacima iz koncesionog akta pa je isto potrebno uskladiti. Na specijalnu bolnicu u LN je upisano pravo upravljanja, A NE PRAVO SVOJINE. Iz LN 673 u koji je upisana kat. parc. 1066 nema predbilježbe postojanja žalbe na rješenje br. 954-1501/2010. U ovom dijelu je takođe navedeno da će koncedent predati lokaciju	<b>Djelimično se prihvata</b>  U odnosu na teret „morsko dobro“ navedeno će se definisati ugovorom

		<p>bez opterećenja koja mogu uticati na korišćenje predmeta koncesije, ali se u sklopu ovoga treba posebno odrediti na obaveze koje proističu iz upisanog tereta morskog dobra, jer treba isključiti mogućnost da Javno preduzeće za upravljanje morskim dobeom raspisuje poseban poziv za korišćenje ove lokacije i da se izbjegne bilo kakvo plaćanje dodatne naknade od njihove strane mimo plaćanja same koncecione naknade.</p>	
	7.	<p>Dio 6. uslovi ko je dužan da ispunjava koncesionar u pogledu tehničke opremljenosti, finansijske sposobnosti i ostali dokazi o ispunjavanju tih uslova.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U stavu 5 ovog dijela su definisana ograničenja da se u roku od 10 godina, odnosno 5 godina, ne može mijenjati nosilac konzorcijuma odnosno član konzorcijuma. Po nama, ovo ograničenje je suvišno, pogotovo u odnosu na člana konzorcijuma i propisanog narednog stava 6 koji određuje da se sve promjene u ovom dijelu mogu vršiti samo uz prethodnu saglasnost Koncedenta.</li> <li>- U ovom dijelu treba propisati i dopuniti poseban stav koji ostavlja mogućnost da isti Koncesionar može imati pravo na produženje koncesije, a sve u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima,</li> <li>- U dijelu dokumentacije gdje se traži dostavljanje dokumentacije nije jasno ko izdaje: Dokaz da se protiv ponuđača ne vodi prekršajni postupak za djelo izvršeno u vršenju profesionalne djelatnosti i Dokaz da ponuđač nema neizmirene poreske obaveze i obaveze po osnovu kazni izrečenih u posjedovanju važeće licence projektanta i izvođača radova kojom se utvrđuje ispunjenost uslova iz člana 122 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list</li> </ul>	<p><b>Djelimično se prihvata</b></p> <p>Nije prihvatljivo smanjivanje godina za promjenu nosioca odnosno člana konzorcijuma. Mogućnost produženja koncesije je definisana zakonom i ne može se precizirati nižim pravnim aktima.</p> <p>U dijelu izdavanja dokumentacije, riječ je o proceduri izdavanja od nadležnih državnih organa;</p> <p>U Dijelu vremenskog ograničenja za upravljanjem hotelom, ne prihvata se primjedba, dok se u dijelu promjene minimalne vrijednosti na 2 miliona prihvata.</p>

		<p>CG“, br. 64/17, 069/18) za izvođenje radova na osnovu građevinskog projekta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Za ustanovljenje tehničke kriterijume gdje stoji obaveza ponuđača da je u prethodnom periodu od najmanje 5 godina upravljao sa najmanje 2 hotela i bio odgovoran za izgradnju istih ili sličnih projekata, mišljenja smo da nije potrebno da stoji ovo vremensko ograničenje od 5 godina, a takođe smo mišljenja da minimalna vrijednost od 3 miliona možda treba da se umanji na 2 miliona, što je približno vrijednosti zahtjevane rekonstrukcije objekta.</li> </ul>	
	<b>8.</b>	U tehničke kriterijume gdje stoji obaveza ponuđača da je u prethodnom periodu radio isti ili sličan projekat u zadnjih najmanje 5 godina, mišljenja smo da nije potrebno da stoji ovo vremensko ograničenje od 5 godina, već 10 godina jer je ograničeno djelovanje na kulturna dobra i zaštićene okoline	<b>Prihvata se</b>
	<b>9.</b>	Dio 8 nacrt ugovora o koncesiji i drugih pratećih ugovora neophodnih za realizaciju koncesije treba ispraviti u dijelu Ugovor o koncesiji, shodno odredbi iz člana 43 Zakona o koncesiji naročito sadrži: početak obavljanja koncesione djelatnosti, usove koncesione djelatnosti, kriterijume i metode za određivanje cijena.	<b>Prihvata se</b>
	<b>10.</b>	S obzirom da je definisano ponuđač ili član konzorcijuma moraju imati zaposlenog u radnom odnosu arhitektu konzervatora sa konzervatorskom licencom, potrebno je staviti da ponuđač ili član konzorcijuma mora imati tog zaposlenog do dana raspisivanja javnog poziva za dodjelu koncesije, kako bi se obezbijedilo da se javi ponuđač koji ima u svom timu ovog zaposlenog već neko vrijeme, a ne da ga zaposli po raspisivanju javnog oglasa kako bi se formalno ispunio uslov.	<b>Prihvata se</b>

Učesnik u javnoj raspravi u ime Pravoslavne Mitropolije crnogorsko-primorska Zvonko Popović, primjedbe komentare sugestije je iznio usmeno na centralnoj javnoj raspravi, dok je Vladimir Mračević u ime privrednog društva BRIV construcion d.o.o. primjedbe, prijedloge i sugestije na iznio u usmenoj formi na centralnoj javnoj raspravi, predao u pisanoj formi ahivi Ministarstva kulture zavedeno pod brojem 01-082/20-1286 od 25.05.2020. godine i uputio elektronskom poštom.