UGOVOR O KONCESIJI

**između**

**VLADE CRNE GORE**

**Ministarstva kulture**

**i**

**[Koncesionar]**

**NACRT**

**(tekst nacrta Ugovora je indikativan i podložan promjenama)**

[datum]

SADRŽAJ

[DIO I-OPŠTE ODREDBE 6](#_Toc40352887)

[1.DEFINICIJE I TUMAČENJE 6](#_Toc40352887)

[1.1.Definicije 6](#_Toc40352888)

[1.2.Tumačenje 9](#_Toc40352889)

[2. USLOVI ZA STUPANJE UGOVORA NA SNAGU 9](#_Toc40352891)

[3. PROJEKAT 10](#_Toc40352898)

 [3.1.Dodjela Koncesije 10](#_Toc40352899)

 3.2.Koncesioni period…………………………………………………………………………….....................11

 3.3.Koncesiona naknada ………….……………………………………………………………………………......11

 3.4.Vršenje radova…………………………………………………………………………….........................11

 3.5.Standardi izvršenja……………………………………………………………………….......................11

[4. BANKARSKE GARANCIJE 12](#_Toc40352898)

 [DIO II 13](#_Toc40352898)

[5. RADOVI 12](#_Toc40352898)

 [5.1.Primopredaja Lokacije 13](#_Toc40352908)

[5.2.Pristup Lokaciji 13](#_Toc40352908)

[6. DATUM POČETKA radova 13](#_Toc40352912)

7. lokacija 13

[7.1.Granice Lokacije 13](#_Toc40352908)

8. projektovanje i izgradnja 13

 [8.1.Odgovornost 13](#_Toc40352916)

[8.2.Sigurnost i obezbjeđenje Lokacije 14](#_Toc40352918)

[8.3. Zdravlje i bezbijednost na radu 14](#_Toc40352918)

[9. Program radova 14](#_Toc40352919)

[9.1.Obim 14](#_Toc40352920)

[9.2.Nepoštovanje Programa radova 14](#_Toc40352923)

[9.3.Završetak Radova 14](#_Toc40352926)

[9.4.Ugovorna kazna za docnju 15](#_Toc40352927)

[10. ARHEOLOŠKI OSTACI 15](#_Toc40352919)

[10.1.Vlasništvo 15](#_Toc40352927)

10.2. Rukovanje 15

[11. INSPEKCIJA, IZVJEŠTAVANJE i ZAVRŠETAK RADOVA 15](#_Toc40352930)

11.1. Inspekcija 15

11.2. Izvještavanje 16

11.3. Potvrda o završetku radova 16

[12. VIŠA SILA 17](#_Toc40352936)

[13. IZjAVE I GARANCIJE 17](#_Toc40352942)

[13.1.Izjave i garancije Koncesionara 17](#_Toc40352943)

[13.2.Izjave i garancije Koncedenta 18](#_Toc40352944)

[13.3.Odricanje od odgovornosti 18](#_Toc40352945)

[14. NAKNADA ŠTETE 19](#_Toc40352948)

[15. RASKID OD STRANE KONCEDENTA USLJED KRŠENJA KONCESIONARA 1](#_Toc40352951)9

[15.1.Kršenje Koncesionara 19](#_Toc40352952)

[15.2.Postupak raskida 20](#_Toc40352954)

[16. trajanje UGOVORA 20](#_Toc40352957)

DIO III-OSTALO 20

[17. USTUPANJE, PODUGOVARANJE I OGRANIČENJE KONCESIJE 20](#_Toc40352958)

[17.1.Obavezujuće dejstvo za pravne sljedbenike i prijemnike 20](#_Toc40352959)

[17.2.Ustupanje 20](#_Toc40352960)

 17.3.[Ograničenje Koncesije 21](#_Toc40352962)

18. [OBAVJEŠTENJA 21](#_Toc40352963)

[18.1.Obavezna pisana forma 21](#_Toc40352964)

[18.2.Primaoci 21](#_Toc40352965)

[18.3.Komunikacija među Predstavnicima 21](#_Toc40352966)

[19. porezi 21](#_Toc40352967)

[19.1.PDV 21](#_Toc40352968)

[20. povjerljive informacije 22](#_Toc40352969)

[20.1.Povjerljivost 22](#_Toc40352970)

[21. postuPAK rješavanja spora 22](#_Toc40352971)

[21.1.Pregovori i nadležnost suda u rješavanju sporova 23](#_Toc40352970)

[22. cjelovitost ugovora i primjerci 23](#_Toc40352972)

[23. Odricanje i djelimična ništavost 23](#_Toc40352975)

[24.izmjene 23](#_Toc40352978)

[25. mjerodavno pravo, jezik 23](#_Toc40352979)

**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

1. [⏺], privredno društvo osnovano u skladu sa zakonima [⏺], 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 predstavljaće 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:**

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

**UGOVORNE STRANE SU SE DOGOVORILE KAKO SLIJEDI:**

**DIO I – OPŠTE ODREDBE**

# DEFINICIJE I TUMAČENJA

## Definicije

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

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

“**Datum stupanja Ugovora na snagu**” znači dan kada se ispune uslovi iz člana 2 Ugovora.

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

"**Datum raskida**"znači dan prijevremenog raskida ovog Ugovora.

"**Datum potpisivanja**" znači datum potpisivanja Ugovora od strane svih Ugovornih strana i njegove notarizacije kod mjesno nadležnog notara.

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

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

**“DSL Virpazar***”* znači Državna studija lokacije “Virpazar”.

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

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

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

"**Idejno rješenje**" označava idejno rešenje za rekonstrukciju i revitalizaciju tvrđave “Besac”, Virpazar, u opštini Bar, u cilju valorizacije kulturnog dobra i privođenja namjeni – odnosno uspostavljanja objekta muzejskog karaktera sa ugostiteljskim sadržajima minimalne kategorizacije 4\* koji će se nalaziti u okviru bedema same tvrđave, dok će se u dijelu zaštićene okoline predvidjeti glamping kapaciteti minimalne kategorizacije 4\*, odnosno privremeni objekti za smještaj atraktivnog izgleda, sačinjeno u skladu sa Mjerodavnim pravom i planskim dokumentom koje je uz Ponudu dostavio Koncesionar.

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

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

"**Koncesija**" Koncesiono pravo za dodjelu koncesije za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra tvrđave “Besac” kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje.

"**Koncesionar**" je ponuđač koji potpiše Ugovor o koncesiji.

**“Koncedent”** je Vlada Crne Gore, koja dodjeljuje Koncesiju.

"**Koncesiona naknada**" varijabilna naknada utvrđena u člana 3.3 koju će Koncesionar plaćati Koncedentu u skladu sa Ugovorom.

**“Koncesioni period”** označava perod trajanja Koncesije kako je utvrđeno članom 3.2.

"**Lokacija**" označava predmet koncesije, koju čini tvrđava “Besac” sa dijelom zaštićene okoline koja se nalazi u zahvatu zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra i odnosi se na katastarsku parcelu broj 24, površine 1.152.45m2 na kojoj se nalazi tvrđava i dio katastarske parcele broj 23, površine cca. 1.775m2, KO Boljevići, opština Bar, list nepokretnost 38 i list nepokretnosti 378.

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

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

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

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

**“Opština Bar”** jedinica lokalne samouprave formirana u skladu sa Zakonom o lokalnoj samoupravi (“Službeni list Crne Gore”, broj 02/18).

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

"**PDV**" znači porez na dodatu vrijednost.

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

**“Poslovni dan”** označava svaki dan osim subote i nedelje i 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).

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

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

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

"**Projekat**" pozdrazumijeva rekonstrukciju, revitalizaciju, održavanje i korišćenje nepokretnog kulturnog dobra tvrđave „Besac“ sa dijelom zaštićene okoline i privođenje namjeni odnosno uspostavljanje objekta muzejskog karaktera sa ugostiteljskim sadržajima minimalne kategorizacije 4\* koji će se nalaziti u okviru bedema same tvrđave, dok će se u dijelu zaštićene okoline predvidjeti glamping kapaciteti minimalne kategorizacije 4\*, odnosno privremeni objekti za smještaj atraktivnog izgleda.

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

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

**„Revizor“** nezavisnifinansijski revizor izabran od strane Koncedenta uz saglasnost Koncesionara.

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

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

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

"**Ugovor** "Ugovor o koncesiji za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra tvrđave “Besac”, u Virpazaru, na teritoriji opštine Bar, je pisani ugovor 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), epidemije, proglašenje karantina.

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

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

## Tumačenje

### U ovom Ugovoru, osim ako kontekst ne zahtijeva drugačije:

1. muški rod uključuje ženski rod i obrnuto;
2. jednina uključuje množinu i obrnuto;
3. upućivanje u ovom Ugovoru na član, stav, paragraf, prilog ili aneks je, osim kada je izričito navedeno drugačije, upućivanje na član, stav, paragraf, prilog ili aneks ovog Ugovora;
4. osim u slučajevima kada je drugačije predviđeno ovim Ugovorom, svako upućivanje na ovaj Ugovor ili na bilo koji drugi dokument uključuje svaku dozvoljenu izmjenu, aneksiranje ili dopunu tog dokumenta;
5. 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;
6. naslovi služe samo za lakše upućivanje i snalaženje i neće ni na koji način uticati na tumačenje Ugovora.
7. smatraće se da svako pominjanje organa uprave podrazumijeva i svakog sljedbenika tog organa ili bilo koji organ ili tijelo koje je preuzelo funkcije ili odgovornosti ili i funkcije i odgovornosti takvog organa uprave.

# USLOVI za stupanje ugovora na snagu

* 1. Stupanje Ugovora na snagu je uslovljeno ispunjenjem obaveza navedenih u ovom članu 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 Ugovora.

**Koncedent** je u obavezi da Koncesionaru:

* Dostavi odluku Vlade Crne Gore o određivanju Koncesionara u skladu sa Zakonom o koncesijama;
* Obezbijedi sva odobrenja i dozvole koje su neophodne za dalju realizaciju Projekta;
* Dostavi uređene listove nepokretnosti, sprovede postupak parcelacije i obezbijedi mjerenje Lokacije u cilju usaglašavanja površina iskazanih u prostorno planskoj dokumentaciji i listovima nepokretnosti;
	1. Ako u roku od [⏺] dana nakon Datuma potpisivanja,uslovi navedeni u članu 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. Ukoliko je do raskida Ugovora došlo usled neispunjenja uslova od strane Koncesionara, Koncedent ima pravo da naplati Garanciju ponude u punom iznosu.
	3. Svaka Ugovorna strana će preduzeti najbolje napore da ispoštuje i ispuni uslove za stupanje Ugovora na snagu.
	4. Ispunjenje uslova za stupanje Ugovora na snagu, Koncedent i Koncesionar će konstatovati potpisivanjem posebnog dokumenta, pripremljenog od strane Koncedenta. Dan potpisivanja dokumenta od strane obije Ugovorne strane, smatraće se kao Dan stupanja Ugovora na snagu.
1. PROJEKAT

## Dodjela Koncesije

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

Cilj je rekonstrukcija i revitalizacija nepokretnog kulturnog dobra kroz privođenje namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom odnosno uspostavljanje objekta muzejskog karaktera sa ugostiteljskim sadržajima minimalne kategorizacije 4\* koji će se nalaziti u okviru bedema same tvrđave, dok će se u dijelu zaštićene okoline predvidjeti postavljanje glamping kapaciteta minimalne kategorizacije 4\*, odnosno privremeni objekti za smještaj atraktivnog izgleda, gdje se od Koncesionara očekuje da prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji i revitalizaciji koristi najsavremenije međunarodne standarde u arhitekturi, projektovanju, tehnologiji, konzervaciji koji su u skladu sa prirodnim okruženjem.

* 1. **Koncesioni period**

Predviđeno trajanje Koncesije je \_\_\_\_\_\_\_\_ godina nakon Datuma početka radova. Period trajanja Koncesije uključuje i vremenski period potreban za valorizaciju predmetnog kulturnog dobra koji se procjenjuje na \_\_\_\_\_ godine, kao i operativni period poslovanja u trajanju od\_\_\_\_\_ godina.

* 1. **Koncesiona Naknada**
		1. Koncesionar će plaćati Koncedentu odgovarajuću Koncesionu naknadu.
		2. Koncesiona naknada će se obračunavati i od strane Koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godinu dana od Datuma operativnog poslovanja.

Prva rata Koncesione naknade u visini od [⏺] % od neto ostvarenog prihoda na kraju Finansijske godine, će se obračunavati dnevno za period od Datuma operativnog poslovanja pa do posljednjeg dana koji prethodi sledećoj Finansijskoj godini.

* + 1. Koncesionar će biti 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.

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

* + 1. Koncesionar će platiti Koncedentu Koncesionu naknadu, kako je navedeno u Potvrdi o koncesionoj naknadi, retroaktivno, u roku od 5 (pet) Poslovnih dana od dana dostave Potvrde o koncesionoj naknadi.

## Vršenje radova

### Pod uslovima i u skladu sa odredbama ovog Ugovora, Koncesionar će projektovati, rekonstruisati i revitalizovati nepokretno kulturno dobro tvrđavu „Besac“, radi privođenja namjeni odnosno uspostavljanju objekta muzejskog karaktera sa ugostiteljskim sadržajima minimalne kategorizacije 4\* koji će se nalaziti u okviru bedema same tvrđave, dok će se u dijelu zaštićene okoline predvidjeti postavljanja glamping kapaciteta minimalne kategorizacije 4\*, odnosno privremeni objekti za smještaj atraktivnog izgleda, te izvesti sve radove na infrastrukturi do izdavanja Potvrde o završetku, o svom trošku i riziku, i u skladu sa odredbama ovog Ugovora, tehničkom dokumentacijom Projekta, Investicionim programom i Mjerodavnim pravom.

## Standardi izvršenja

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

1. u skladu sa Tehničkim uslovima iz Priloga 2;
2. 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;
3. na način koji neće biti štetan za zdravlje, imovinu, životnu sredinu i zakonom zaštićena područja i lokalitete;
4. 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;
5. uz odgovarajuću komunikaciju sa svim stranama na koje utiču radovi.

## 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:

1. bezuslovna 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;
2. iznos Činidbene garancije jednak je [⏺] EUR;
3. Činidbena garancija će dati pravo Koncedentu da je naplati za ugovorne kazne za docnjui/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.
4. 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:

1. bezuslovna 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.
2. Iznos Garancije za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra jednak je iznosu od [⏺] EUR.
3. Garancija će važiti 12 mjeseci nakon isteka Koncesionog perioda.

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

### **DIO II**

### **RADOVI**

## Primopredaja Lokacije

### Koncedent se obavezuje da nakon stupanja Ugovora na snagu, a najkasnije do Datuma početka radova, Koncesionaru preda Lokaciju u mirnu državinu. 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 omogućiti pristup Lokaciji Koncesionaru u svrhu obavljanja radova na realizaciji Projekta.

### **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.

1. DATUM POČETKA radova

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

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

### **LOKACIJA**

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

## Granice Lokacije

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

1. PROJEKTovanje I IZGRADNJA

## 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.

## 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.

1. Program radova

## 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.

## 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:

1. Podnijeti Nezavisnom kontroloru, uz kopiju za Predstavnika koncedenta, izvještaj u kojem navodi razloge za takvu neusaglašenost i
2. 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.

## 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.

## 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:

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

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

Radi izbjegavanja sumnje, ukoliko Koncedent može da dokaže stvarnu štetu u višem iznosu od ugovornih kazni predviđenih ovim članom, 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 ovim članom.

1. **arheološki ostaci**

## 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.

## Rukovanje

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

1. odmah obavijestiti Koncedenta i Nadležni organ o ovakvom otkriću;
2. preduzeti mjere da spriječi uklanjanje ili oštećenje arheoloških ostataka i drugih predmeta koji imaju umjetničku, istorijsku ili novčanu vrijednost;
3. preduzeti sve neophodne korake da sačuva predmet u istom obliku i stanju u kojem je bio kada je pronađen.
4. INSPEKCIJA, IZVJEŠTAVANJE i ZAVRŠETAK RADOVA
	1. **Inspekcija**

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

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

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

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

* 1. **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.

## Potvrda o završetku radova

### Ne ranije od petnaest (15) radnih dana prije dana kada Koncesionar očekuje završetak radova, Koncesionar će o tome obavijestiti Koncedenta i Nezavisnog kontrolora.

### Nezavisni kontrolor će u roku od 5 radnih dana od dana prijema tog obaviještenja, započeti inspekciju radova i u roku od 10 radnih dana od početka inspekcije će:

1. izdati Potvrdu o završetku radova i dostaviti je Koncesionaru ili
2. 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 radnih 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 završeku radova i o tome obavijestiti Koncedenta.

1. VIŠA SILA

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

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

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

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

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

1. IZjAVE I GARANCIJE

## Izjave i garancije Koncesionara

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

1. će prilikom izvođenja radova u potpunosti biti ispunjeni uslovi iz tehničke dokumentacije samog Projekta i drugi uslovi ovog Ugovora;
2. će se koncesione aktivnosti u svakom trenutku vršiti u skladu sa Mjerodavnim pravom, u skladu sa ovim Ugovorom bez narušavanja propisanih uslova rada i kategorizacije, bez ugrožavanja životne sredine i zakonom zaštićenih područja i lokaliteta;
3. će se u svakom trenutku pridržavati zahtjeva Koncedenta u skladu sa ovim Ugovorom i Mjerodavnim pravom;
4. će se valorizacija i revitalizacija Lokacije i sve mjere i aktivnosti sprovoditi u skladu sa Mjerodavnim pravom i potpisanim međunarodnim sporazumima, ugovorima i konvencijama u oblasti zaštite kulturnih dobara i zaštite životne sredine.
5. 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.
6. će sprovoditi redovno održavanje Lokacije, na osnovu stručne pomoći Nadležnog organa.
7. će u potpunosti sarađivati sa Nadležnim organima prilikom ispitivanja pritužbi koje se odnose na činjenja ili nečinjenja Koncesionara prilikom sprovođenja Radova;
8. ima puno pravo i ovlašćenje da zaključi ovaj Ugovor i vrši radove;
9. zaključenje i ispunjenje ovog Ugovora nije i neće biti:
	1. U suprotnosti sa njegovim osnivačkim dokumentima ili
	2. 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.

##  Izjave i garancije Koncedenta

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

1. je u potpunosti ovlašćen da zaključi ovaj Ugovor i da ispuni obaveze koje su njime preuzete;
2. Lokacija nema tereta koji mogu uticati na njeno korišćenje i vršenje koncesione djelatnosti;
3. po isteku DSL “Virpazar” obezbijedi iste planske uslove i namjenu korišćenja Lokacije;
4. zaključivanje i sprovođenje ovog Ugovora nije u suprotnosti sa Mjerodavnim pravom.

## 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.

1. NAKNADA ŠTETE

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

* 1. kršenje zakonskih obaveza i
	2. 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 posledica Koncesionarevog djelovanja po instrukcijama Koncedenta.

1. RASKID OD STRANE KONCEDENTA USLJED KRŠENJA KONCESIONARA

## Kršenje Koncesionara

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

1. 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 člana 11.3 još uvijek nisu ispunjeni;
2. Ukoliko Koncesionar koristi Lokaciju na način koji nije u skladu sa upotrebom dozvoljenom ovim Ugovorom i Mjerodavnim pravom;
3. Ukoliko Koncesionar onemogućava Nezavisnog kontrolora u vršenju njegovih dužnosti kako je predviđeno ovim Ugovorom;
4. Ukoliko je narušen standard Projekta, utvrđena kategorizacija i propisani uslovi rada u trajanju dužem od 30 dana;
5. Ukoliko je Koncesionar u docnji sa plaćanjem Koncesione naknade duže od 30 dana;
6. Ukoliko Koncesionar krši ili se ispostavi da je bilo koja od Izjava i Garancija Koncesionara neistinita;
7. Ukoliko Koncesionar nije dostavio bilo koju od predviđenih bankarskih garancija u skladu sa ovim Ugovorom;
8. Ukoliko u rokovima predviđenim članom 11.3 ovog Ugovora ne uspije da dobije Potvrdu o završetku radova;
9. Pokretanje postupaka stečaja ili likvidacije nad Koncesionarem, osim postupka reorganizacije u skladu sa zakonom kojim je uređena insolventnost privrednih društava;
10. Ukoliko je Koncesija data na osnovu netačnih podataka bitnih za donošenje odluke o davanju Koncesije i zaključivanje ovog Ugovora;
11. Ukoliko Koncesionar ne ispunjava propisane uslove za vršenje koncesione djelatnosti u skladu sa Mjerodavnim pravom;
12. 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;
13. Propuštanje Koncesionara da otkloni ugrožavanje životne sredine, ljudskog zdravlja, prostora i objekata zaštićenih Mjerodavnim pravom u toku vršenja Koncesije;
14. I u ostalim slučajevima kršenja materijalnih obaveza iz ovog Ugovora.

## Postupak raskida

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

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

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

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

1. 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 i neopterećene uz poštovanje svih mjera zaštite očuvanja kulturnog dobra u skaldu sa Mjerodavnim pravom, što će Ugovorne strane zapisnički konstatovati.

**DIO III – OSTALO**

1. **USTUPANJE, PODUGOVARANJE I OGRANIČENJE KONCESIJE**

## Obavezujuće dejstvo za pravne sljedbenike i prijemnike

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

## 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.

### **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.

1. **OBAVJEŠTENJA**

## 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.

## 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: […]

## 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.

1. **porezi**

##  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.

1. **povjerljive informacije**

## 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:

1. svakom licu koje Ugovorna strana u datom trenutku zapošljava u vezi sa Projektom,
2. drugoj Ugovornoj strani;
3. 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:

1. 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;
2. informacije za koje primalac može dokazati odgovarajućim dokazom da su bile u njegovom posjedu ili posjedu njegovog Povezanog lica prije nego što su mu direktno ili indirektno otkrivene po ovom Ugovoru;
3. informacije koje primaocu naknadno otkrije treće lice ne kršeći odredbe o povjerljivosti ovog Ugovora;
4. 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.
5. **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 posledice 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 uputiti i pravosnažno riješiti na sljedeći način:

Sporove koji nastanu u primjeni ugovora rješava nadležni sud u Podgorici.

1. **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 može biti potpisan u više primjeraka i svi zajedno čine jedan dokument.

1. **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.

1. **izmjene**

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

1. **mjerodavno pravo I jezik**

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

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

**POTPIS I PEČAT:**

**[KONCEDENT]-Vlade crne gore / Ministarstvo kulture \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**[KONCESIONAR]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Prilog 1. lokacija**

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

**prilog 2. TEHNIČKI USLOVI KONCEDENTA**

U odnosu na Lokaciju, Koncedent je obezbijedio sledeću dokumentaciju:

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

Koncesionar je u obavezi da obezbijedi:

* Da se rekonstrukcija i revitalizacija sprovedu u skladu sa principima struke i poštovanjem tehničkih normativa i zakonske regulative;
* Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije, kojim se preciziraju bliži zahtjevi o sadržajima u utvrđenju, uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova, a čiji su sastavni dio i konzervatorski uslovi izdati od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture Cetinje;
* Da se rekonstrukcija objekata u sklopu kompleksa radi u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu zadržavajući sve elemente arhitektonske plastike;
* Mjesto priključka tehničke infrastrukture (snadbijevanja vodom, električnom energijom, odvođenje fekalnih voda, odvođenje atmosferskih voda, odnošenje čvrstog otpada, gromobransku zaštitu i dr);
* Adekvatno osvetljenje na utvrđenju, kako u eneterijeru tako i u eksterijeru kao i na pristupnom putu;
* Mogućnost pristupa i licima sa invaliditetom;
* Posebnu pažnju na odnos prirodnih i stvorenih vrijednosti. U okviru pejzažne arhitekture uraditi pejsažnu taksaciju, kako bi se svako kvalitetno stablo uklopilo u novo rješenje, kako se projektom ne bi narušio kulturni predio;
* Rekonstrukciju krovova na svim objektima za koje je moguće pronaći relevantne podatke o izvornom ili zatečenom izgledu;
* Da se izvrši konsolidacija i rekonstrukcija svih elemenata koje je moguće sagledati na licu mjesta, uz upotrebu originalnog, zaštićenog materijala, dok je nedostajuće elemente potrebno uskladiti sa zatečenim stanjem.
* Intervencije na konzervaciji i rekonstrukciji odbrambenih zidova u određenim segmentima do njihove pune visine, a sve na osnovu pouzdanih podataka tj.sačuvanih tragova na licu mjesta i dostupne dokumentacije a uz upotrebu zatečenih materijala, uz primjenu zatečene tehnike zidanja.
* Projektnu dokumentacija u skladu sa urbanističko-tehničkim i konzervatorskim uslovima, koju priprema licencirano pravno lice koje zapošljava licencirane inženjere, a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o zaštiti kulturnih dobara;
* Reviziju projektne dokumentacije koju vrši licencirano privredno društvo koje zapošljava licencirane inženjere, u skladu sa zakonom;
* Bilo koje druge dozvole i/ili odobrenja u vezi sa obavljanjem koncesione djelatnosti i zaštitom i očuvanjem kulturnih dobara u skladu sa primjenljivim zakonima.

**prilog 3. Činidbena garancija**

**prilog 4. Garancija za slučaj obeštećenja ili uništenja kulturnog dobra**

**prilog 5. GARANCIJA PONUDE**

**prilog 6. DETALJI O KONCESIONARU**

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

**PRILOG 7. PONUDA**

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

**PRILOG 8. ELABORAT O PARCELACIJI**

**PRILOG 9 INVESTICIONI PROGRAM**