



VLADA CRNE GORE

Ministarstvo kulture

**KONCESIONI AKT U POSTUPKU DAVANJA 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 U CILJU SPROVOĐENJA KONCESIJE.....	12
5. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE, VLASNIČKA STRUKTURA I NAČIN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA.....	13
5.1. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE	13
5.2. VLASNIČKA STRUKTURA I NAČIN RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA.....	14
6. USLOVI KOJE JE DUŽAN DA ISPUNJAVA KONCESIONAR U POGLEDU TEHNIČKE OPREMLJENOSTI, FINANSIJSKE SPOSOBNOSTI I OSTALI DOKAZI O ISPUNJAVANJU TIH USLOVA.....	15
7. OSNOVNI ELEMENTI TENDERSKE DOKUMENTACIJE.....	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 KONCESIJE DJELATNOSTI.....	20
11. MJERE ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA I NAČIN NJIHOVOG SPROVOĐENJA.....	20
12. PARAMETRI ZA ODREĐIVANJE KONCESIJE NAKNADE.....	21
13. SPISAK PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA POSTUPAK DAVANJA KONCESIJE.....	22

UVOD

U skladu sa Zakonom o koncesijama („Službeni list Crne Gore“, br. 08/09), Ministarstvo kulture Crne Gore (u daljem tekstu: Nadležni organ) pripremila je koncesioni akt u postupku davanje 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: Zaduzbina) podrazumijeva plaćanje koncesione naknade koncedentu - Vladi Crne Gore (u daljem tekstu: Koncedent) od strane Koncesionara.

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

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

Istovremeno, Nadležni organ je pripremio nacrt Ugovora o koncesiji koji će do stupanja na snagu biti indikativan i podložan promjenama, budući da određena rješenja zavise od specifičnih parametara koja će biti dio ponude prvorangiranog ponuđača, što je standardna praksa i pristup tenderima za sprovođenje postupka davanja 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, usloveli su sprovođenje detaljnih analiza pojedinačnih lokaliteta i ispitivanje i definisanje uslova za njihovu potpunu revitalizaciju, kroz prepoznavanje njihove upotrebne vrijednosti i primjenu savremenih pristupa zaštite i unapređenja kulturnih dobara, a u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.

Prepoznajući potencijale naše kulturne baštine, a u skladu sa članom 59 Zakona o zaštiti kulturnih dobara i Zakonom o koncesijama, Planom koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara za 2020. godinu, predviđeno je davanje koncesija 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 davanja koncesija 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 zapadne strane.

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 Vojislavljevića (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 znanim 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. Osnovana 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 kulturno-istorijskog područja Kotora, a samim tim i na UNESCO Listi svjetske baštine. Na vrhu brda, koje nosi naziv Gradina, sačuvani su dijelovi ilirsko-helenskog utvrđenja. Risan je posebno poznat po svojim spomenicima iz antičkog perioda. Odmor u Risnu može biti jedan od najprijatnijih 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 turistima.

Na osnovu člana 17 Zakona o koncesijama, postupak za davanje 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 davati koncesije, predmeti koncesija kao i rokovi za objavljivanje javnih oglasa za davanje 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 Zadužbinu i dio njene zaštićene okoline.



Izgled nepokretnog kulturnog dobra - danas

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

Davanje 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 Zaduzbina je zbog svojih svojstava, osobnosti i značaja kategorizovana kao kulturno dobro od međunarodnog značaja.



Zaduzbina 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*

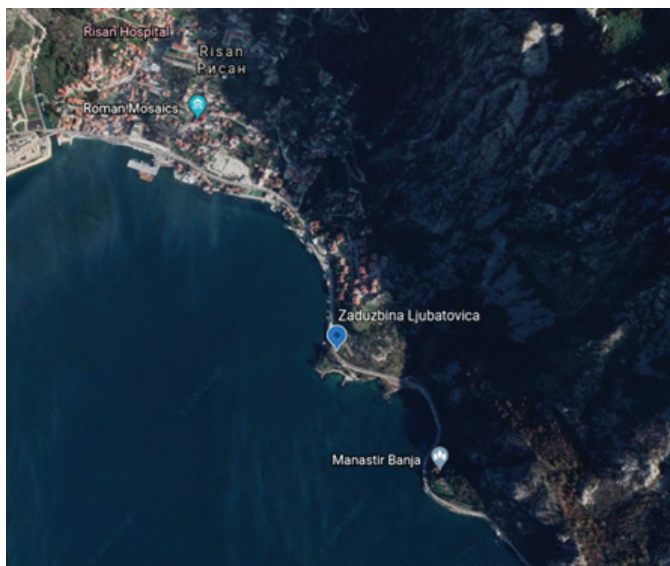
Zadužbina je danas u izrazito lošem stanju:

- Uža zona Zaduzbine 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 Zaduzbine sa artefaktima iz porodičnog i istorijskog arhiva, kao i naselja Risna.

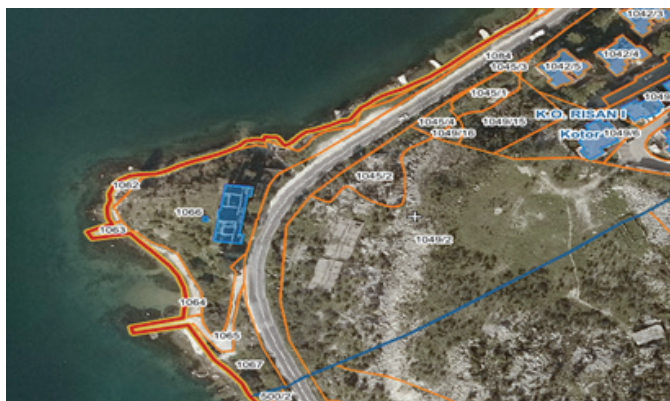
1.2. GRANICE PODRUČJA, OBLASTI, PROSTOR I LOKACIJA NA KOJOJ ĆE SE VRŠITI KONCESIONA DJELATNOST

Uz magistralni put Kotor-Risan, na cca 2 km od Starog urbanog jezgra Risna sa zapadne strane, na široko formiranom platou, nalazi se nepokretno kulturno dobro, „Zadužbina Ljubatovića“, u okviru katastarske parcele koja je u zahvatu izmjena i dopuna DSL Sektor 10 Spila Risan Rt Banja ("Službeni list Crne Gore", br. 57/18). 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

Zahvat područja na koji se daje koncesija za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra sa dijelom zaštićene okoline odnosi se na katastarsku parcelu broj 1066, površine 4.672.41m², list nepokretnosti broj 673, KO Risan I, na kojoj se nalazi Zadužbina i katastarske parcele broj 1062, 1063, 1064, 1065 i 1067, upisane u listovima nepokretnosti 840 i 651 KO Risan I, koje se nalaze u zahvatu zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra.



Izvor: Geoportal

Zahvat područja na koji se daje koncesija za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra sa dijelom zaštićene okoline odnosi se na katastarsku parcelu broj 1066, površine 4.672.41m², list nepokretnosti broj 673, KO Risan I, na kojoj se nalazi Zadužbina i katastarske parcele broj 1062, 1063, 1064, 1065 i 1067, upisane u listovima nepokretnosti 840 i 651 KO Risan I, koje se nalaze u zahvatu zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra.

Nepokretno kulturno dobro	Površina
Katastarska parcela broj 1066	4672 m ²
Dio zaštićene okoline	Površina
Katastarske parcele broj 1062, 1063, 1064, 1065 i 1067	2525 m ²
Ukupna površina zahvata	4672 m² + 2525 m² =7197 m²

Koordinate obuhvata koncesionog područja su:

X:4 707 108.64

Y: 6 557 412.65

GPS 42° 30 '21.66"N

18° 41' 36.83 "I

„Zadužbina 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	ZADUŽBINA LJUBATOVIĆA, RISAN	KO RISAN																																																																																																												
GRAFIČKI PRIKAZ III	GRANIČNE TAČKE KULTURNOG DOBRA	JUN 2014																																																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Granične tačke kulturnog dobra</th> </tr> <tr> <th>T</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>8557497.6900</td><td>4707201.6100</td></tr> <tr><td>2</td><td>8557489.3400</td><td>4707194.6500</td></tr> <tr><td>3</td><td>8557471.1500</td><td>4707180.4200</td></tr> <tr><td>4</td><td>8557457.9100</td><td>4707174.1100</td></tr> <tr><td>5</td><td>8557455.5600</td><td>4707164.7100</td></tr> <tr><td>6</td><td>8557442.5500</td><td>4707161.4300</td></tr> <tr><td>7</td><td>8557437.1600</td><td>4707157.3800</td></tr> <tr><td>8</td><td>8557434.5500</td><td>4707153.0100</td></tr> <tr><td>9</td><td>8557430.5300</td><td>4707149.0500</td></tr> <tr><td>10</td><td>8557417.6600</td><td>4707154.4700</td></tr> <tr><td>11</td><td>8557415.0600</td><td>8557416.3700</td></tr> <tr><td>12</td><td>8557411.8900</td><td>4707152.5600</td></tr> <tr><td>13</td><td>8557401.2100</td><td>4707149.1200</td></tr> <tr><td>14</td><td>855761.4700</td><td>4707131.7100</td></tr> <tr><td>15</td><td>8557358.3500</td><td>4707124.1000</td></tr> <tr><td>16</td><td>8557354.3000</td><td>4707121.2400</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Granične tačke kulturnog dobra</th> </tr> <tr> <th>T</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>17</td><td>8557349.0400</td><td>4707114.1100</td></tr> <tr><td>18</td><td>8557352.7500</td><td>4707105.4000</td></tr> <tr><td>19</td><td>8557358.5300</td><td>4707100.0100</td></tr> <tr><td>20</td><td>8557358.4000</td><td>4707098.9900</td></tr> <tr><td>21</td><td>8557359.7800</td><td>4707098.2800</td></tr> <tr><td>22</td><td>8557364.6000</td><td>4707093.3200</td></tr> <tr><td>23</td><td>8557369.0300</td><td>4707090.6400</td></tr> <tr><td>24</td><td>8557370.0800</td><td>4707090.8800</td></tr> <tr><td>25</td><td>8557377.4300</td><td>4707085.4900</td></tr> <tr><td>26</td><td>8557383.2700</td><td>4707072.5200</td></tr> <tr><td>27</td><td>8557388.3500</td><td>4707062.0800</td></tr> <tr><td>28</td><td>8557388.9300</td><td>4707056.3700</td></tr> <tr><td>29</td><td>8557388.6200</td><td>4707048.4400</td></tr> <tr><td>30</td><td>8557389.2800</td><td>4707043.0200</td></tr> <tr><td>31</td><td>8557392.0800</td><td>4707037.2300</td></tr> <tr><td>32</td><td>8557394.8100</td><td>4707034.8500</td></tr> </tbody> </table>			Granične tačke kulturnog dobra			T	X	Y	1	8557497.6900	4707201.6100	2	8557489.3400	4707194.6500	3	8557471.1500	4707180.4200	4	8557457.9100	4707174.1100	5	8557455.5600	4707164.7100	6	8557442.5500	4707161.4300	7	8557437.1600	4707157.3800	8	8557434.5500	4707153.0100	9	8557430.5300	4707149.0500	10	8557417.6600	4707154.4700	11	8557415.0600	8557416.3700	12	8557411.8900	4707152.5600	13	8557401.2100	4707149.1200	14	855761.4700	4707131.7100	15	8557358.3500	4707124.1000	16	8557354.3000	4707121.2400	Granične tačke kulturnog dobra			T	X	Y	17	8557349.0400	4707114.1100	18	8557352.7500	4707105.4000	19	8557358.5300	4707100.0100	20	8557358.4000	4707098.9900	21	8557359.7800	4707098.2800	22	8557364.6000	4707093.3200	23	8557369.0300	4707090.6400	24	8557370.0800	4707090.8800	25	8557377.4300	4707085.4900	26	8557383.2700	4707072.5200	27	8557388.3500	4707062.0800	28	8557388.9300	4707056.3700	29	8557388.6200	4707048.4400	30	8557389.2800	4707043.0200	31	8557392.0800	4707037.2300	32	8557394.8100	4707034.8500
Granične tačke kulturnog dobra																																																																																																														
T	X	Y																																																																																																												
1	8557497.6900	4707201.6100																																																																																																												
2	8557489.3400	4707194.6500																																																																																																												
3	8557471.1500	4707180.4200																																																																																																												
4	8557457.9100	4707174.1100																																																																																																												
5	8557455.5600	4707164.7100																																																																																																												
6	8557442.5500	4707161.4300																																																																																																												
7	8557437.1600	4707157.3800																																																																																																												
8	8557434.5500	4707153.0100																																																																																																												
9	8557430.5300	4707149.0500																																																																																																												
10	8557417.6600	4707154.4700																																																																																																												
11	8557415.0600	8557416.3700																																																																																																												
12	8557411.8900	4707152.5600																																																																																																												
13	8557401.2100	4707149.1200																																																																																																												
14	855761.4700	4707131.7100																																																																																																												
15	8557358.3500	4707124.1000																																																																																																												
16	8557354.3000	4707121.2400																																																																																																												
Granične tačke kulturnog dobra																																																																																																														
T	X	Y																																																																																																												
17	8557349.0400	4707114.1100																																																																																																												
18	8557352.7500	4707105.4000																																																																																																												
19	8557358.5300	4707100.0100																																																																																																												
20	8557358.4000	4707098.9900																																																																																																												
21	8557359.7800	4707098.2800																																																																																																												
22	8557364.6000	4707093.3200																																																																																																												
23	8557369.0300	4707090.6400																																																																																																												
24	8557370.0800	4707090.8800																																																																																																												
25	8557377.4300	4707085.4900																																																																																																												
26	8557383.2700	4707072.5200																																																																																																												
27	8557388.3500	4707062.0800																																																																																																												
28	8557388.9300	4707056.3700																																																																																																												
29	8557388.6200	4707048.4400																																																																																																												
30	8557389.2800	4707043.0200																																																																																																												
31	8557392.0800	4707037.2300																																																																																																												
32	8557394.8100	4707034.8500																																																																																																												

KULTURNO DOBRO	ZADUŽBINA LJUBATOVIĆA, RISAN	KO RISAN																																																																																	
GRAFIČKI PRIKAZ III	GRANIČNE TAČKE KULTURNOG DOBRA	JUN 2014																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Granične tačke kulturnog dobra</th> </tr> <tr> <th>T</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>33</td><td>8557394.8100</td><td>4700343.8500</td></tr> <tr><td>34</td><td>8557397.5200</td><td>4707035.9800</td></tr> <tr><td>35</td><td>8557390.8700</td><td>4707043.9100</td></tr> <tr><td>36</td><td>8557401.1900</td><td>4707053.6600</td></tr> <tr><td>37</td><td>8557402.1600</td><td>4707064.1700</td></tr> <tr><td>38</td><td>8557403.4900</td><td>4707074.4900</td></tr> <tr><td>39</td><td>857401.0400</td><td>4707077.6600</td></tr> <tr><td>40</td><td>8557408.1500</td><td>4707086.5800</td></tr> <tr><td>41</td><td>8557408.4000</td><td>4707087.8500</td></tr> <tr><td>42</td><td>8557409.8900</td><td>4707094.4500</td></tr> <tr><td>43</td><td>8557410.6400</td><td>4707097.8100</td></tr> <tr><td>44</td><td>8557411.6600</td><td>4707102.8900</td></tr> <tr><td>45</td><td>8557412.3800</td><td>4707106.8700</td></tr> <tr><td>46</td><td>8557413.0400</td><td>4707107.3000</td></tr> <tr><td>47</td><td>8557413.2800</td><td>4707109.9700</td></tr> <tr><td>48</td><td>8557417.8162</td><td>4707128.5702</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Granične tačke kulturnog dobra</th> </tr> <tr> <th>T</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>49</td><td>8557421.6900</td><td>4707134.9400</td></tr> <tr><td>50</td><td>8557425.8700</td><td>4707138.0200</td></tr> <tr><td>51</td><td>8557427.5100</td><td>4707139.0600</td></tr> <tr><td>52</td><td>8557439.9300</td><td>4707147.5600</td></tr> <tr><td>53</td><td>8557455.5500</td><td>4707160.7600</td></tr> <tr><td>54</td><td>8557491.710</td><td>4707193.7100</td></tr> <tr><td>55</td><td>855751.2700</td><td>4707216.7500</td></tr> </tbody> </table>			Granične tačke kulturnog dobra			T	X	Y	33	8557394.8100	4700343.8500	34	8557397.5200	4707035.9800	35	8557390.8700	4707043.9100	36	8557401.1900	4707053.6600	37	8557402.1600	4707064.1700	38	8557403.4900	4707074.4900	39	857401.0400	4707077.6600	40	8557408.1500	4707086.5800	41	8557408.4000	4707087.8500	42	8557409.8900	4707094.4500	43	8557410.6400	4707097.8100	44	8557411.6600	4707102.8900	45	8557412.3800	4707106.8700	46	8557413.0400	4707107.3000	47	8557413.2800	4707109.9700	48	8557417.8162	4707128.5702	Granične tačke kulturnog dobra			T	X	Y	49	8557421.6900	4707134.9400	50	8557425.8700	4707138.0200	51	8557427.5100	4707139.0600	52	8557439.9300	4707147.5600	53	8557455.5500	4707160.7600	54	8557491.710	4707193.7100	55	855751.2700	4707216.7500
Granične tačke kulturnog dobra																																																																																			
T	X	Y																																																																																	
33	8557394.8100	4700343.8500																																																																																	
34	8557397.5200	4707035.9800																																																																																	
35	8557390.8700	4707043.9100																																																																																	
36	8557401.1900	4707053.6600																																																																																	
37	8557402.1600	4707064.1700																																																																																	
38	8557403.4900	4707074.4900																																																																																	
39	857401.0400	4707077.6600																																																																																	
40	8557408.1500	4707086.5800																																																																																	
41	8557408.4000	4707087.8500																																																																																	
42	8557409.8900	4707094.4500																																																																																	
43	8557410.6400	4707097.8100																																																																																	
44	8557411.6600	4707102.8900																																																																																	
45	8557412.3800	4707106.8700																																																																																	
46	8557413.0400	4707107.3000																																																																																	
47	8557413.2800	4707109.9700																																																																																	
48	8557417.8162	4707128.5702																																																																																	
Granične tačke kulturnog dobra																																																																																			
T	X	Y																																																																																	
49	8557421.6900	4707134.9400																																																																																	
50	8557425.8700	4707138.0200																																																																																	
51	8557427.5100	4707139.0600																																																																																	
52	8557439.9300	4707147.5600																																																																																	
53	8557455.5500	4707160.7600																																																																																	
54	8557491.710	4707193.7100																																																																																	
55	855751.2700	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 Zaduzbine 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. Davanje 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.

Hotelijska 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.

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 ekurzija 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.

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;
- Lokalitet sa kulturno-istorijskim nasleđem koji "priča priču o prošlosti" i pruža jedinstveno iskustvo.

3. ROK TRAJANJA KONCESIJE

Predviđeno trajanje koncesije je _____ godina nakon datuma početka radova (kao što je predviđeno u nacrtu Ugovora o koncesiji), odnosno datuma kada budu ispunjeni svi preduslovi iz nacrta Ugovora o koncesiji. Period koncesije od _____ godina je u skladu sa članom 8. Zakona o koncesijama. Period trajanja koncesije uključuje i vremenski period potreban za valorizaciju pred-

metnog 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 U CILJU SPROVOĐENJA KONCESIJE

Za sprovođenje postupka davanja 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 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;
- 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

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);

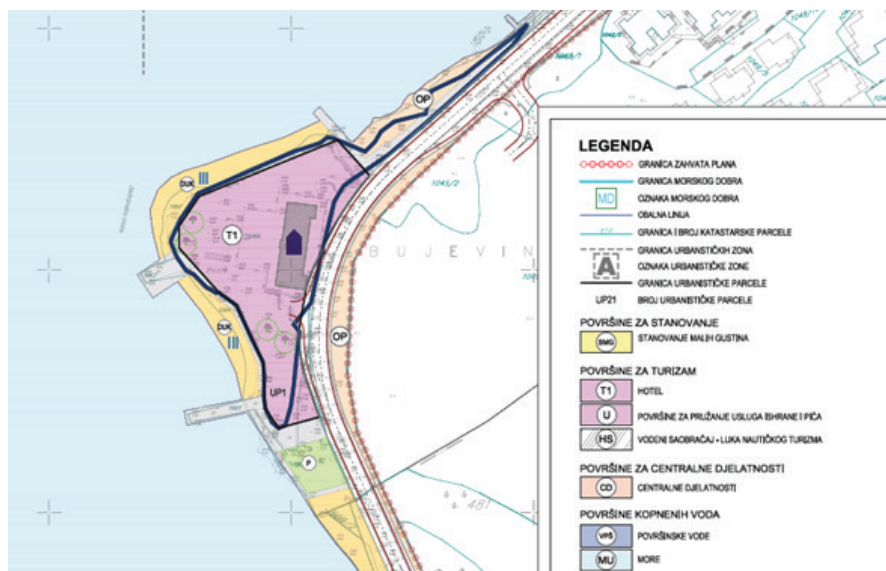
Širu osnovu za izradu DSL-a čini:

- 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 Zaduzbina 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-e. 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 zona A - Zaduzbina, planira se zadržavanje postojećeg objekta evidentiranog kao nepokretno kulturno dobro-javna arhitektura uz mjere propisane konzervatorskim uslovima. Buduća namjena (turistička), planira se na osnovu uspostavljenih autentičnih gabarita i tako dobijenih kapaciteta.



Planskom dokumentacijom, u okviru razrade tehničke dokumentacije, definisana je primjena načela da svako kuturno 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 na katastarskoj parceli broj 1066, površine 4672.41m², upisana u list nepokretnosti broj 673, KO Risan I, područna jedinica Kotor.

U odnosu na zemljište, u listu nepokretnosti je upisano pravo korišćenja u obimu prava 1/1 na Specijalnu bolnicu Vaso Ćuković, Risan. 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 Ćuković. Isto tako evidentirana je i predbilježba postojanja žalbe na rješenje broj 954-106-1501/2010 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 evidentiran je na sledećim katastarskim parcelama:

- katastarska parcela broj 1062, u okviru lista nepokretnosti broj 840, površine 771m², KO Risan I, područna jedinica Kotor gdje je upisano pravo svojine u obimu prava 1/1 na Republiku Crnu Goru. Na označenoj katastarskoj parceli upisan je teret morsko dobro kao i zabrana otuđenja i opterećenja-odnosno privremena mjera zabrane raspolaganja i otuđenja na osnovu rješenja o određivanju privremene mjere Osnovnog suda Kotor od 13.09.2001. godine.

- katastarske parcele broj 1063, 1064, 1065 i 1067, u okviru lista nepokretnosti broj 651, površine 1785m², KO Risan I, područna jedinica Kotor, gdje je upisano pravo korišćenja na Republiku Crnu Goru u obimu prava 1/1 sa teretom morsko dobro i zabranom otuđenja i opterećenja na osnovu gore navedenom rješenja o određivanju privremene mjere Osnovnog suda Kotor od 13.09.2001. godine.

Koncescent će biti u obavezi da preda lokaciju Koncesionaru bez opterećenja koja mogu uticati na korišćenje predmeta koncesije.

Koncedent će se obavezati da stekne vlasništvo nad svim lokacijama, bez opterećenja koja mogu uticati na predmet koncesije i da će obezbijediti pravo koršćenja relevantnih lokacija na osnovu Ugovora o koncesiji Koncesionaru u skladu sa crnogorskim pravom.

6. USLOVI KOJE JE DUŽAN DA ISPUNJAVA KONCESIONAR U POGLEDU TEHNIČKE OPREMLJENOSTI, FINANSIJSKE SPOSOBNOSTI I OSTALI 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 davanje 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 dobijanja 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.

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

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

1. Tehnički kriterijumi

- a) Ponuđač mora da dokaže da 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 nepokretnom (izuzimajući nepokretna kulturna dobra sa statusom lokaliteta ili pejzaža) kategorije minimum 4 zvezdice. Ukoliko je ponuđač konzorcijum on u svom sastavu mora imati nosioca-ovlašćenog predstavnika koji ispunjava navedeni kriterijum;
- b) Ponuđač mora da dokaže da je u poslednjih 5 (pet) 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 3 (tri) miliona;
- c) Ponuđač je dužan da dostavi ldejno 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

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;
- Ime lica zaduženog za davanje relevantnih informacija u postupku javnog oglasa;
- Vrijeme i mjesto na kojem se može preuzeti koncesioni akt i tenderska dokumentacija kao i cijena tenderske dokumentacije određena u visini troškova njene izrade.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Vrijeme trajanja 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 neipsunjavanje obaveza ugovornih strana
- Uslove obavljanja 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

Ponudāči će biti pozvani da podnesu ponude koje treba da ispunjavaju tehničke i finansijske kriterijume propisane ovim koncesionim aktom. Ponudāč 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. Ponuđena visina koncesione naknade kao procenat od _____% od ostvarenog profita 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 primjenjivim zakonima.

10. USLOVI I NAČIN OBAVLJANJA KONCESIONE DJELATNOSTI

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 I NAČIN NJIHOVOG SPROVOĐENJA

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 unapređenja 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 značenja, svojstva, osobenosti i izgleda kulturnog dobra, a sve u cilju očuvanja njegovog integriteta, kulturno-istorijskih i ambijentalnih vrijednosti.

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

Po privođenju lokacije namjeni, Koncesionar je u obavezi 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. PARAMETRI ZA ODREĐIVANJE KONCESIONE NAKNADE

Koncesionar će Koncedentu plaćati odgovarajuću varijabilnu koncesionu naknadu.

Varijabilna koncesiona naknada će se obračunavati i od strane Koncesionara plaćati poslije proteka perioda od godine dana od datuma početka poslovanja. Prva rata varijabilne naknade u visini ____% od neto stvarne dobiti na kraju finansijske godine, će se obračunavati dnevno za period od datuma početka poslovanja do poslednjeg dana koji prethodi sledećoj finansijskoj godini.

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. 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. SPISAK PROPISA KOJI SE PRIMJENJUJU NA POSTUPAK DAVANJA KONCESIJE

Glavni propisi koji se primjenjuju na postupak davanja 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 igradevinske knjige („Službeni 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. I svi ostali zakoni, međunarodne konvencije, podzakonska akta, propisi, tehnički normativi i standardi primjenjivi na ili vezani za koncesiju ili koncesionu djelatnost.