

Na osnovu člana 39. stav 3., a u vezi sa članom 40. stav 1. Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“ broj 21/09), člana 19. Zakona o zaštiti spomenika kulture („Sl. list RCG“ br. 47/91 i 27/94), člana 3. Zakona o obnovi spomeničkog područja Kotor („Sl. list RCG“ br. 47/91), člana 30. i člana 16. stav 2. Statuta Opštine Kotor („Službeni list Opštine Kotor“ broj 3/04 i "Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 17/08) i člana 23. Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama ("Službeni list Opštine Kotor" broj 1/98, 2/03, 4/06, 6/06 i "Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 10/09), Skupština Opštine Kotor, na sjednici održanoj 07. 09. 2009. godine donijela je

ODLUKU

o raspisivanju međunarodnog javnog poziva, putem zatvorenih ponuda, za davanje u dugoročni zakup objekata II, III, IV, V, VI i VII, koji se nalaze na kat. parc. 371 KO Kotor II i predstavljaju sastavni dio spomeničkog kompleksa od izuzetnog značaja "Tvrđave Sveti Ivan"

Član 1.

Skupština Opštine Kotor, donosi Odluku da se raspiše međunarodni javni poziv prikupljanjem zatvorenih ponuda, radi davanja u dugoročni zakup najduže na rok od 20 godina, objekata na kat. parc. 371 KO Kotor II, koji su vlasništvo Opštine Kotor prema LN broj 248 i Rješenju Uprave za nekretnine Podgorica, Područna jedinica Kotor, broj: UP/I.954-106-1240/09, Kotor od 06. 07. 2009. godine, označeni kao:

- objekat II, u naravi ruševina pomoćne zgrada, bruto površine u osnovi 104m² – P+P1+Pk, tako da ukupna bruto površina objekta iznosi 312 m²;
- objekat III, u naravi ruševina pomoćna zgrada, bruto površine u osnovi 28m² – prizemlje;
- objekat IV, u naravi ruševina pomoćna zgrada, bruto površine u osnovi 16m² – prizemlje;
- objekat V, u naravi ruševina pomoćna zgrada, bruto površine u osnovi 68 m² – prizemlje;
- objekat VI, u naravi ruševina pomoćna zgrada, bruto površine u osnovi 36 m² – prizemlje;
- objekat VII, u naravi ruševina pomoćna zgrada, bruto površine u osnovi 63 m² – P+P1, tako da ukupna bruto površina objekta iznosi 126 m², bez javnog prolaza u sastavu objekta koji nije predmet zakupa.

Objekti iz stava 1. ovog člana imaju status spomenika kulture od izuzetnog značaja, čine sastavni dio tvrđave (Kaštel, Kaštio) na samom vrhu brda "Sveti Ivan" i predstavljaju najvažnije utvrđenje kao dio fortifikacije Kotora sa statusom spomenika kulture, koji je zbog svojih izuzetnih kulturno - istorijskih, graditeljskih i pejzažnih vrijednosti doprinio stavljanju prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Član 2.

Davanje u dugoročni zakup objekata iz člana 1. ove Odluke, čija ukupna bruto površina iznosi 586 m², vrši se u cilju njihove sanacije, rekonstrukcije, revitalizacije i turističke valorizacije kroz privođenje namjeni spomeničkog kompleksa savremenim funkcijama utvrđenim Urbanističkim Projektom Starog grada Kotora, a u skladu sa Generalnim konzervatorskim smjernicama za zaštitu i revitalizaciju kompleksa tvrđave Sveti Ivan broj 158/09-4 od 11. 08. 2009. godine izdatim od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor koje čine sastavni dio ove Odluke i tenderske dokumentacije.

Pripadajući bedemi, platoi, stepeništa, prilazi i prolazi na kar. parc. 371 KO Kotor II, ne predstavljaju predmet dugoročnog zakupa i imaju status javne površine u skladu sa Zakonom.

Član 3.

Namjena objekata iz člana 1. ove Odluke prema UP Starog grada Kotora i Zaključcima Komisije za primjenu i sprovođenje Urbanističkog Projekta Starog grada Kotora UP/I br. 0303-9335/09 od 10. 08. 2009. godine uz saglasnost Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor je kompleks turističko - kulturnog sadržaja i to:

- objekat II – ugostiteljski sadržaj: ekskluzivni restoran, mini bar, otvoreni šank-bar i slično;
- objekat III – prodajno-proizvodni prostor: izrada suvenira, stari kotorski zanati;
- objekat IV – info punkt;
- objekat V – ugostiteljski sadržaji;
- objekat VI – izložbeni prostor sa postavkom funkcije tvrđave kroz vjekove;
- objekat VII – šank bar sa separeima i prostor za kulturne sadržaje.

Član 4.

Objekti iz člana 1. ove Odluke daju se u dugoročni zakup najduže na rok od 20 godina, računajući od dana zaključenja ugovora o dugoročnom zakupu, pod sljedećim uslovima:

a) da budući zakupac obezbijedi i finansira:

- realizaciju prethodnih i pripremnih radova i izradu idejnog projekta za potrebe sanacije, rekonstrukcije i revitalizacije objekata iz člana 1. ove Odluke i njihovog privođenja utvrđenoj namjeni kao spomeničkog kompleksa od izuzetnog značaja sa pripadajućim bedemima, platoima, stepeništima, prilazima i prolazima na kat.parceli 371 KO Kotor II, u skladu sa Zakonima Crne Gore i UNESCO-vim dokumentima i dokumentima Savjeta Evrope i EU koja se odnose na spomenike kulture od međunarodnog značaja, nakon obavljenih arhivskih, sistematsko-arhitektonskih i sondažno-arheoloških istraživanja sa izradom dokumentacije o postojećem stanju objekata, preventivnom zaštitom nalaza i izdatih konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, a sve od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor;

- izradu revidovanog Glavnog projekta sanacije, rekonstrukcije i revitalizacije objekata iz člana 1. ove Odluke sa pripadajućim bedemima, platoima, stepeništima, prilazima i prolazima na kat.parceli 371 K.O. Kotor II, radi privođenja utvrđenoj namjeni sa projektom održavanja objekata, a u skladu sa konzervatorskim uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, urbanističko-tehničkim uslovima i idejnim projektom, saglasno zakonima Crne Gore i UNESCO-vim dokumentima i dokumentima Savjeta Evrope i EU koja se odnose na spomenike kulture od međunarodnog značaja, a od strane renomiranog projektanta koji ima međunarodno iskustvo na sličnim projektima, uz obavezno učešće stručne interdisciplinarne grupe sačinjene od stručnjaka odgovarajućeg profila i angažovanje stručnog konsultanta UNESCO-a;

- izvođenje radova na sanaciji, rekonstrukciji i revitalizaciji objekata iz člana 1. ove Odluke sa pripadajućim bedemima, platoima, stepeništima, prilazima i prolazima na kat. parc. 371 K.O. Kotor II od strane izvođača koji ima reference i iskustvo u sanaciji i rekonstrukciji objekata koji imaju status spomenika kulture slične kategorije, a u svemu prema revidovanom Glavnom projektu i u skladu sa projektom održavanja objekata, a na osnovu prethodno izdate građevinske dozvole u skladu sa Zakonom.

b) Da se objekti iz člana 1. ove Odluke izdaju kao jedinstven kompleks uz obavezu sanacije, rekonstrukcije i pripadajućih bedema, platoa, stepeništa, prilaza i prolaza na kat.par. 371 KO Kotor II.

c) Da početna cijena zakupa po neto m² projektovanog i izgrađenog poslovnog kompleksa, koja će se utvrditi na bazi glavnog projekta i stvarno izvedenog stanja, ne može biti manja od 50,00 € (sbvima: pedeset eura) mjesečno.

d) Da se sanacija, rekonstrukcija i revitalizacija objekata iz člana 1. ove Odluke sa pripadajućim bedemima, platoima, stepeništima, prilazima i prolazima na kat. parc. 371 KO Kotor II, završi najkasnije u periodu od tri godine, od okončanja arhivskih, sistematsko-arhitektonskih i sondažno-arheoloških istraživanja i izrade dokumentacije o postojećem stanju objekata i preventivnom zaštitom nalaza sačinjenom od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

e) Da zakupac na ime utrošenih sredstava na izradi tehničke dokumentacije, izvođenja radova sanacije, rekonstrukcije i revitalizacije i ostalih troškova i naknada koji terete investiciju, neće plaćati zakupninu za period od pet godina, računajući od dana izdavanja upotrebne dozvole, čime će se smatrati da su zakupcu izmireni svi troškovi po osnovu sanacije, rekonstrukcije i revitalizacije objekata iz člana 1. ove Odluke sa pripadajućim bedemima, platoima, stepeništima, prilazima i prolazima na kat. parc. 371 KO Kotor II.

f) Da je za preostali period zakupa, nakon isteka roka utvrđenog u tački e) stava 1. ovog člana pa do isteka ugovorenog roka zakupa, zakupac dužan da plati ponuđenu cijenu usklađenu sa rastom troškova života u Crnoj Gori, prema podacima nadležnog organa za poslove statistike.

g) Da zakupac ni pod kakvim uslovima ne može steći pravo svojine na objektima iz člana 1. ove Odluke i dužan je da po prestanku zakupnog odnosa

Opštini Kotor, kao zakupodavcu, preda rekonstruisane objekte iz člana 1. ove Odluke kao i uređaje i postrojenja koji su izgrađeni i služe obavljanju poslovne djelatnosti zakupca u dobrom funkcionalnom stanju, a čine neodvojivi dio objekata nakon izvršene rekonstrukcije.

h) Da zakupac, nakon završetka radova na sanaciji, rekonstrukciji i revitalizaciji objekata iz člana 1. ove Odluke, sa pripadajućim bedemima, platoima, stepeništima, prilazima i prolazima na kat. parc. 371 KO Kotor II, preda Opštini Kotor svu investicionu i tehničku dokumentaciju,

i) Da zakupac nema pravo da onemogući pristup i korišćenje bedema, platoa, stepeništa, prilaza i prolaza trećim licima.

j) Da je zakupac dužan da, ukoliko se istovremeno bude pristupilo izgradnji lifta od Kotora do Katorske tvrđave, sa izvođačem radova na liftu usaglasi dinamiku izvođenja radova i organizaciju gradilišta, tako da jedan drugome ne ometaju realizaciju projekata.

U toku sanacije, rekonstrukcije i revitalizacije objekata iz člana 1. ove Odluke sa pripadajućim bedemima, platoima, stepeništima, prilazima i prolazima na kat. parc. 371 KO Kotor II, zakupac je dužan da obezbijedi stručno konzervatorski nadzor, koji će vršiti Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, odnosno nadležna institucija Crne Gore u skladu sa Zakonom, dok će stručni nadzor nad izvođenjem radova obezbijediti Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora.

Član 5.

Zakupac je u obavezi da svako otkriće na objektima iz člana 1. ove Odluke sa pripadajućim bedemima, platoima, stepeništima, prilazima i prolazima na kat. parc. 371 KO Kotor II, koje ima istorijsku, kulturnu i prirodnu vrijednost, a do koga dođe prilikom rekonstrukcije ili redovnog korišćenja objekata odnosno prilikom rekonstrukcije bedema, platoa, stepeništa, prilaza i prolaza na kat. parc. 371 K.O. Kotor II, prijavi bez odlaganja državnom organu nadležnom za poslove zaštite istorijskih, kulturnih i prirodnih vrijednosti i postupi u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti spomenika kulture Crne Gore i drugim propisima.

Član 6.

Osim uslova iz člana 4. ove Odluke, ponuđač mora da ispunjava i sljedeće referentne uslove:

- mora biti međunarodni operater i brend koji je poznat i međunarodno priznat kao uspješni operater hotelskih i turističkih kompleksa, nivoa četiri plus ili pet zvjezdica, sa statusom pravnog lica;
- mora imati neprekidno iskustvo u upravljanju objektima navedenim u alineji 1. stava 1. ovog člana, poslednjih 5 godina;
- mora da dokaže da posjeduje finansijsku sposobnost i sredstva neohodna za realizaciju predviđenog projekta na potpun i blagovremeni način pod uslovima navedenim u tenderskoj dokumentaciji i ponudi;
- da ima vrijednost kapitala u vlasništvu od najmanje 10 miliona eura;

- da dokaže da je u posljednjih pet kalendarskih godina ostvario pozitivan finansijski rezultat;
- da dostavi izvod iz sudskog, strukovnog ili trgovačkog registra države u kojoj ponuđač ima sjedište;
- da nije pod stečajem ili u postupku likvidacije;
- da plaćanja prema ponuđaču nijesu obustavljena (da mu žiro račun nije u blokadi);
- da ponuđač nije u periodu od dvije godine prije podnošenja ponude pravosnažno osuđivan za krivično djelo zločinačkog udruživanja, krivično djelo korupcije, krivično djelo prevare, krivično djelo pranje novca ili krivično djelo u vezi profesionalnog obavljanja svoje djelatnosti, niti mu je izrečena mjera zabrane obavljanja djelatnosti;
- da dostavi predlog investicionog programa sa dinamikom realizacije sanacije, rekonstrukcije i revitalizacije objekata iz člana 1. ove Odluke, sa pripadajućim bedemima, platoima, stepeništima, prilazima i prolazima na kat. parc. 371 KO Kotor II;
- da uz ponudu dostavi garanciju ponude na iznos od 30.000,00 €;
- da ispoštuje i druge uslove utvrđene javnim pozivom.

Zakupac je u slučaju prihvatanja njegove ponude kao najpovoljnije, dužan da obezbijedi garanciju za dobro izvršenje ugovora na iznos od 150.000,00 €, naplativu i produžavanu, do pribavljanja upotrebne dozvole.

Član 7.

Obavezni kriterijumi za izbor najpovoljnijeg ponuđača su:

- finansijski uslovi (ponuđena mjesečna cijena zakupa po neto m² projektovanog i izgrađenog poslovnog kompleksa);
- ponuđeni rok zakupa;
- rok završetka sanacije, rekonstrukcije i revitalizacije objekata iz člana 1. ove Odluke sa pripadajućim bedemima, platoima, stepeništima, prilazima i prolazima na kat. parc. 371 KO Kotor II.

Bliži uslovi i kriterijumi za izbor najpovoljnijeg ponuđača utvrđuju se javnim pozivom za davanje u dugoročni zakup predmetnih objekata.

Član 8.

Javni poziv za davanje u dugoročni zakup predmetnih objekata objavljuje Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora u Službenom listu Crne Gore na službenom jeziku u Crnoj Gori i najmanje u jednom vodećem dnevnom listu koji izlazi u Crnoj Gori, web site-u Opštine Kotor i web site-u Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora na službenom jeziku u Crnoj Gori i engleskom jeziku.

Javni poziv će biti otvoren 45 dana od dana objavljivanja u dnevnom listu, odnosno Službenom listu.

Član 9.

Sadržinu Javnog poziva u skladu sa odredbama ove Odluke i postupak prikupljanja ponuda po raspisanom javnom pozivu sprovodi Komisija za sprovođenje postupka prikupljanja zatvorenih ponuda (u daljem tekstu: Komisija) koju formira rješenjem Predsjednik Opštine Kotor.

Komisiju čine Predsjednik i najmanje šest članova koji se imenuju iz sastava:

- Opštine Kotor;
- Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora;
- Ministarstva kulture, sporta i medija;
- Ministarstva ekonomije;
- koordinatora projekta, projektovanja i izgradnje "lifta Kotor-Kotorska tvrđava"
- dva odbornika Skupštine Opštine Kotor.

Član 10.

Postupak prikupljanja ponuda i izbor najpovoljnijeg ponuđača sprovede se na osnovu odredaba Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama ("Sl.list Opštine Kotor" br. 1/98, 2/03, 4/06, 6/06 i "Službeni list Crne Gore-opštinski propisi" broj 10/09).

Član 11.

Ugovor o dugoročnom zakupu kojim se bliže uređuju sva međusobna prava i obaveze između Opštine Kotor, koju zastupa Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora kao zakupodavca i najpovoljnijeg ponuđača kao zakupca će se zaključiti najkasnije u roku od 30 dana po konačnosti Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača.

Ugovor iz stava 1. ovog člana u ime Opštine Kotor zaključuje direktor Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora, uz prethodno pribavljenu saglasnost na isti od strane Skupštine Opštine Kotor.

Član 12.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom listu CG-opštinski propisi“.

Broj: 11-10475

Kotor, 07. 09. 2009. god.

**SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR
PREDSJEDNIK,**

Nikola Konjević