Na osnovu Odluke Skupštine Opštine Kotor o obimu i vrsti dopuštenih radova i uslovima i načinu sufinansiranja radova na spoljnim djelovima stambenih zgrada ( „Sl. List Crne Gore – opštinski propisi „ broj 11/24), Pravilnika o sufinansiranju redovnog održavanja spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Kotor ( br.01-018/25-10811 od 17.06.2025.godine ) i Rješenja predsjednika Opštine Kotor, broj 01-018/24-10751 od17.05.2024.godine i 01-018/25-11576 od 25.06.2025.godine, Opšina Kotor objavljuje:

**JAVNI KONKURS**

**za sufinansiranje redovnog održavanja spoljnjih djelova zgrada na teritoriji opštine Kotor**

**1. Predmet javnog konkursa**

Predmet konkursa je sufinansiranje radova redovnog održavanja spoljnih djelova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na teritoriji opštine Kotor, koji se preduzimaju radi održavanja i obnove postojećih fasada zgrada (udaljem tekstu: Adaptacija).

Ukupan iznos sredstava opredijeljenih Budžetom Opštine Kotor za 2025. godinu za ovu namjenu iznosi 102.718,33 €.

**2. Uslovi učešća na konkursu**

Pravo učešća na Konkursu imaju organi upravljanja stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, odnosno djelovima istih, koje na postojećem objektu u Listu nepokretnosti nemaju upisanu zabilježbu tereta koji se odnosi na građenje objekta. Izuzetno, pravo učestvovanja pored organa upravljanja propisani predhodnom stavu imaju i stambeno, stambeno-poslovni objekti koji imaju upisanu zabilježbu tereta koja konstruktivno, statički i vizuelno-arhitektonski ne utiče na stabilnost i izgled ukupnog objekta. Ukoliko stambena zgrada odnosno ulaz ili lamella ima u listu nepokretnosti zabilježbu tereta u pogledu građenja komisija će cijeniti svaki pojedinačni zahtjev i u tom smislu može tražiti dopunu dokumentacije.

Organi upravljanja stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, odnosno djelovima istih, moraju biti obrazovani u skladu sa zakonima kojima su uređeni svojinsko-pravni odnosi i održavanje stambenih zgrada

Sufinansiranje Adaptacije vrši se do 50% ukupne predračunske vrijednosti radova iskazanih u ponudi izvođača radova.

Izuzetno , na predlog Komisije koja sprovodi postupak sufinansiranja, u slučaju zgrada koje su od izuzetnog značaja za kulturno istorijsko nasljeđe Kotora, sufinansiranje se može vršiti do 80% ukupne predračunske vrijednosti radova iskazanih u ponudi izvođača radova.

Komisija će odrediti boje fasade u skladu sa čl.3 stav 7 Pravilnika o sufinansiranju redovnog održavanja spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Kotor.

**3. Opis radova**

Redovno održavanje u smislu Odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova i uslovima i načinu sufinansiranja radova na spoljnim djelovima stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 11/24 ) je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se:

1) vrši obrada fasadnih površina odgovarajućim fasadnim materijalom ,

2) čišćenje i izolacija fasada od kamena,

3) vrše radovi na hidroizolaciji i termoizolaciji krova( sa limarskim, radovima).

Radovima redovnog održavanja ne utiče se na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju se konstruktivni elementi, ne mijenja se spoljni izgled u odnosu na projekat zgrade i ne utiče se na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine, kao ni na gabarite objekta.

Redovno održavanje se izvodi po pravilu materijalima koji su isti ili slični izvornim materijalima i to:

1. u cjelini, na zgradama kao arhitektonskim cjelinama,

2. djelimično-po funkcionalnim cjelinama odnosno lamelama - ulazima,

3. djelimično-po fasadnim stranama - cjelinama.

Radi zaštite od vanjskih klimatskih i atmosferskih uticaja redovno održavanje se mora izvoditi od materijala koji odgovaraju normativima za termoizolaciju i hidroizolaciju.

Redovno održavanje podrazumjeva sufinansiranje svih potrebnih radova na obnovi spoljnih djelova zgrade s obzirom na tip, oblik, vrstu građevine i vrstu materijala od kojih su građene, osim:

- nabavke novih stolarskih i bravarskih elemenata fasade (prozora, vrata, zastakljenih zidova, nosive konstrukcije fasadnih sistema s montažnim materijalom, ograde i slično) koji se ugrađuju u ili na spoljni zid ili ivicu zgrade prema negrijanom prostoru;

- konstruktivne sanacije zgrade.

Etažni vlasnici stambene zgrade odnosno ulaza ili lamele, u cjelosti finansiraju nabavku novih stolarskih i bravarskih elemenata fasade (prozora, vrata, zastakljenih zidova, nosive konstrukcije visećih fasadnih sistema sa montažnim materijalom, ograde i slično) koji se ugrađuju u ili na spoljni zid ili ivicu zgrade prema negrijanom prostoru, izgradnju horizontalnih i vertikalnih oluka i konstruktivne sanacije zgrade.

**4. Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta**

Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta adaptacija fasade stambene i stambeno-poslovne zgrade odnosno djelova istih, određeni su po grupama, a svaka grupa je podijeljena na podgrupe koje se vrijednuju dodjeljivanjem bodova na način kako slijedi:

1. Lokacija zgrade( prema PUP-u grada Kotora, odnosno katastarskih opština)

a. zgrade u zahvatu katastarskih opština "Kotor I, Kotor II, Perast" :50 bodova;

b. zgrade u zahvatu katastarskih opština "Dobrota I, Muo I, Prčanj I, Stoliv I, Škaljari I" :45 bodova;

c. zgrade u zahvatu katastarskih opština "Orahovac I, Morinj I, Kostanjica, Risan I, Strp, Lipci " :45 bodova;

d. zgrade u zahvatu katastarskih opština "Dobrota II, Škaljari II, Muo II, Prčanj II, Stoliv II, Orahovac II, Risan ii, Morinj II" :40 bodova;

e. ostale stambene zgrade na području Opštine Kotor :35 bodova.

2. Građevinsko stanje fasade:

a. u cjelosti oštećena : 50 bodova, zahtjeva krečenje ( u slučaju kamenih fasada čišćenje) i saniranje od hidroizolacije;

b. djelimično oštećeno : 40 bodova, zahtjeva krečenje ( u slučaju kamenih fasada čišćenje);

c. zadovoljavajuće stanje :1 bod.

3. Godina izgradnje zgrade / starost zgrade ako je poznata ili prema graditeljskim karakteristikama:

a. starija od 50 godina : 50 bodova;

b. od 41 do 50 godina : 45 bodova;

c. od 31 do 40 godina : 40 bodova;

d. do 30 godina : 30 bodova.

4. Ukupna procjena hitnosti obnove fasade s obzirom na stanje:

a. vrlo hitna obnova : 50 bodova;

b. hitna obnova : 40 bodova;

c. manje hitna obnova : 30 bodova;

d. potrebna obnova, ali nije hitna : 20 bodova;

5. Objekat koji u Listu nepokretnosti imaju upisanu zabilježbu terete koji se odnosi na građenje objekta: -25 bodova.

Komisija može utvrditi i druge kriterijume za utvrđivanje liste prioriteta ukoliko je to opravdano, po prethodno pribavljenom mišljenju organa lokalne uprave nadležnog za stambene poslove

**5. Dokumentacija za učešće na konkursu**

Uz zahtjev za sufinansiranje redovnog održavanja spoljnih djelova zgrada, organ upravljanja stambene zgrade odnosno ulaza ili lamele je dužan da dostavi sljedeće podatke i dokumentaciju:

- Rješenje o imenovanju upravnika zgrade odnosno ulaza ili lamele (ako je broj etažnih vlasnika veći od 4)

- Broj telefona i e-mail adresu upravnika zgrade i/ili predsednika skupštine etažnih vlasnika;

- Matični broj i šifru djelatnosti zgrade izdate od organa državne uprave nadležnog za poslove statistike;

- Izvod iz lista nepokretnosti sa kopijom plana katastarske parcele ne stariji od 6 (šest) mjeseci;

- Odluku skupštine etažnih vlasnika o učešću na Konkursu ( potpisanu i pečatirano od predsjednika skupštine stanara );

- Dvije ponude ( **u originalu, potpisane i ovjerene**) **sa istim predmjerom, predračunom i opisom radova, od privrednog subjekta ovlašćenog, odnosno licenciranog ,za izvođenje ovih radova.**

- Odluku skupštine etažnih vlasnika o izboru izvođača radova i obrazloženje za izbor istog ( potpisanu i pečatiranu od predsjednika skupštine stanara );

- Izvod iz banke kojim se dokazuje da je na zajedničkom računu stambene zgrade obezbijeđeno, najmanje 30% novčanih sredstava za realizaciju planiranih radova za zgrade starosti do 50 godina, odnosno 10% za zgrade starosti preko 50 godina u odnosu na ponudu koju je skupština etažnih vlasnika izabrala . U slučaju da je stambena zgrada stara preko 50 godina, potrebno je dostaviti dokaz o starosti stambenog objekta.

- Izjavu upravnika zgrade i/ili predsednika skupštine etažnih vlasnika i odluku skupštine etažnih vlasnika da će do završetka radova obezbijediti preostali dio novčanih sredstava.

- Fotografije objekta.

Zahtjev za sufinansiranje redovnog održavanja spoljnih djelova zgrada se podnosi na obrazcu koji je sastavni dio konkursa i mora biti ovjeren potpisom i pečatom stambene zgrade.

Zahtjev je dostupan za podići na sajtu Opštine Kotor i u Građanskom birou Opštine Kotor, Stari grad 317.

Komisija zadržava pravo da izvrši procjenu usklađenosti jediničnih cijena iz dostavljenih ponuda sa cijenama na tržištu za istu vrstu radova. S tim u vezi, Komisija neće uzeti u razmatranje ponude koje sadrže cijene koje su nerealno visoke u odnosu na tržišne.

**6. Prijava na konkurs i rok za prijavu**

Prijava na konkurs, sa pratećom dokumentacijom, podnosi se u zapečaćenoj koverti, sa naznakom „Za Komisiju za sprovođenje postupka sufinansiranja redovnog održavanja spoljnih djelova stambenih i stambenoposlovnih zgrada na teritoriji opštine Kotor“ i predaje se u Građanskom birou Opštine Kotor.

Konkurs je otvoren 30dana od dana objavljivanja.

Neblagovremeno pristigle prijave se neće razmatrati.

**7. Rješavanje po zahtjevima**

Pregled pristiglih zahtjeva i utvrđivanje nacrta liste prioriteta sprovešće Komisija u roku od 20 dana od dana isteka Konkursa.

Nepotpuni i neblagovremeni zahtjevi se neće uzeti u razmatranje.

Nepotpuni i neblagovremeni zahtjevi se ne rangiraju.

Po kompletnim pristiglim prijavama Komisija utvrđuje građevinsko stanje objekta i procjenjuje hitnost radova na spoljnim djelovima zgrade s obzirom na stanje.

Nacrt liste prioriteta utvrđuje se prema broju dodijeljenih bodova. Nacrt liste prioriteta objaviće se na zvaničnoj internet stranici Opštine Kotor.

Učesnici na konkursu mogu u roku od 5 dana od dana objavljivanja nacrta liste prioriteta podnijeti Komisiji prigovor.

Komisija je dužna da u roku od 5 dana od dana prijema, razmotri prigovore na nacrt liste prioriteta i utvrdi konačnu listu prioriteta.

Ukoliko dvije zgrade imaju isti broj bodova, prednost na listi prioriteta će imati zgrada koja ima više bodova po kriterijumu lokacija zgrade, a ukoliko dvije zgrade na istoj lokaciji imaju isti broj bodova, prednost na listi prioriteta će imati zgrada koja je starija, a zatim zgrada kod koje je građevinsko stanje fasade lošije.

Nakon sprovedenog Konkursa i utvrđene konačne liste prioriteta, Komisija izrađuje izvještaj o sprovedenom Konkursu koji dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za stambene poslove i predsjedniku Opštine.

Izvještaj će sadržati naročito:naziv stambene zgrade odnosno ulaza ili lamele, ime upravnika stambene zgrade i/ili predsednika skupštine etažnih vlasnika, adresu, broj dodijeljenih bodova i visinu sredstava za sufinansiranje.

Rješenje o sufinansiranju redovnog održavanja, na osnovu predloga i izvještaja Komisije, donosi organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

Rješenja o sufinansiranju i konačna lista prioriteta objavljuju se na internet stranici i oglasnoj tabli Opštine Kotor.

Nakon pravosnažosti rješenja upravnik zgrade zaključuje Ugovor sa izabranim ponuđačem.

Ugovorom se definišu prava i obaveze organa upravljanja stambenom zgradom i izabranog ponuđača.

Po dostavljanju Rješenja organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove će pozvati upravnika i/ili predsednika skupštine etažnih vlasnika da zaključi ugovor o sufinansiranju redovnog održavanja (u daljem tekstu: Ugovor).

Ugovorom između Opštine Kotor, koju zastupa predsjednik Opštine i organa upravljanja stambene zgrade odnosno ulaza ili lamele, regulišu se međusobna prava i obaveze stranaka.

Dinamika i način isplate odobrenih sredstava na račun vlasnika posebnih djelova zgrade utvrdiće se Ugovorom.

Ako se organ upravljanja stambene zgrade odnosno ulaza ili lamele ne odazove na poziv i ne zaključi ugovor, u roku od 5 dana od dana prijema poziva, smatra se da je zgrada odnosno ulaz ili lamela, odustala od sufinansiranja i sredstva se dodjeljuju sljedećoj zgradi na listi prioriteta.

Ugovor se objavljuje na internet stranici i oglasnoj tabli Opštine Kotor.

Radovi definisani Ugovorom, moraju se izvesti u skladu sa opisom radova iskazanim u ponudi izvođača koja je prihvaćena od strane Komisije.

Sve troškove izrade i dostave dokumentacije iz člana 9 ove odluke u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova zgrade.

Prijava adaptacije u skladu sa zakonom kao i svi troškovi izrade i dostave dokumentacije potrebne za učešće na konkursu su u cjelosti obaveza etažnih vlasnika stambene zgrade.

Troškove ovjere ugovora snose etažni vlasnici etažne zgrade

Troškove koji nisu predviđeni ponudom i opisom radova, snose etažni vlasnici stambene zgrade.

Troškove stručnog nadzora nad izvođenjem radova u skladu sa ugovorom, snose etažni vlasnici stambene zgrade.

Etažni vlasnici stambene zgrade dodijeljena sredstva moraju iskoristiti najkasnije do 90 dana od dana potpisivanja ugovora.

Izuzetno, u slučaju opravdanih razloga, a na osnovu mišljenja Komisije, predsjednik Opštine može produžiti rok za korišćenje dodijeljenih sredstava

Konkurs je objavljen na zvaničnoj internet stranici Opštine Kotor, oglasnoj tabli Opštine Kotor i u lokalnim sredstvima javnog informisanja.

Informacije o svim pitanjima od značaja za učešće na konkursu mogu se dobiti svakog radnog dana od 08 do 11 časova u Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje I uređenje prostora,Stari grad 317, sprat 4, kancelarija 40, Komisija za sprovođenje postupka sufinansiranje radova redovnog održavanja spoljnih djelova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na teritoriji opštine Kotor.

**8.Zahtjev za sufinansiranje**

Zahtjev za sufinansiranje redovnog održavanja spoljnih djelova zgrada se podnosi na Građanksom birou Opštine Kotor, Stari grad 317, Kotor, u zatvorenoj koverti, naslovljen na Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora-za Komisija za sufinansiranje redovnog održavanja spoljnih djelova zgrada.