

## **INFORMACIJA**

### **o Planu davanja koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara za 2020. godinu, sa Izvještajem sa javne rasprave**

Crna Gora baštini izuzetno veliki broj kulturnih dobara, koja se nalaze na turistički najatraktivnijim lokacijama. Zaštita kulturnih dobara predstavlja aktivnosti od javnog interesa, što je definisano članom 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Ciljevi zaštite kulturnih dobara definisani Zakonom odnose se na očuvanje i unaprjeđivanje 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.

Imajući u vidu da u Crnoj Gori imamo preko hiljadu nepokretnih kulturnih dobara, koje je potrebno zaštititi i održavati, članom 59 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, u okviru odjeljka "Režimi zaštite kulturnog dobra", definisana je mogućnost davanja koncesije na kulturnom dobru.

S obzirom na potencijale naše kulturne baštine, planom koncesija za valorizaciju kulturnih dobara za 2020. godinu predviđeno je davanje koncesija za: tvrđavu Besac, tvrđavu Goražda i zadužbinu Ljubatovića, kao oblika podsticaja privatnih investicija u obavljanju djelatnosti od javnog interesa, a radi obezbjeđivanja zaštite i očuvanja kulturnog dobra i optimalne turističke valorizacije izuzetno vrijednih prirodnih resursa i kulturnog naslijeđa. Planom davanja koncesija omogućava se započinjanje procedure davanja koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara.

Glavni cilj davanja koncesija je obezbjeđenje adekvatnog tretmana nepokretnih kulturnih dobara, koji podrazumijeva sprovođenje mjera na zaštiti i unaprjeđenju stanja, a potom i njihovo dalje funkcionisanje i upravljanje na održivoj osnovi. Takođe i obezbjeđivanje eksternih izvora finansiranja za zaštitu kulturne baštine. Ovo je važan korak da se postigne cilj Crne Gore da poboljša svoju turističku privredu i izgradi mrežu turističkih destinacija, van uobičajenih ruta na primorju.

Koncesija na kulturnom dobru regulisana je Zakonom o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017, 018/19 od 22.03.2019) i Zakonom o koncesijama ("Službeni list Crne Gore", br. 008/09 od 04.02.2009), kojima je uređen način i postupak davanja koncesija za korišćenje nepokretnog kulturnog dobra.

Članom 7 Zakona o koncesijama definisano je da se koncesija daje na osnovu plana koji donosi Vlada, nakon sprovedene javne rasprave. Shodno tome, Ministarstvo kulture predlaže da se donesu sljedeći

## **ZAKLJUČCI**

1. Vlada Crne Gore je razmotrila i usvojila Informaciju o Planu davanja koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara za 2020. godinu, sa Izvještajem sa javne rasprave;
2. Vlada Crne Gore je donijela Plan koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara za 2020. godinu.



Br: 01-4107/2

11.12.2019.

**IZVJEŠTAJ**  
**sa javne rasprave o**

**Nacrtu plana davanja koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara za 2020. godinu**

Ministarstvo kulture organizovalo je javnu raspravu o Nacrtu plana davanja koncesija za valorizaciju kulturnih dobara za 2020. godinu, u skladu sa Programom javne rasprave.

Javna rasprava organizovana je na sljedeći način:

- objavljivanjem poziva za uključivanje u javnu raspravu na Nacrt plana na internet stranici Ministarstva kulture [www.mku.gov.me](http://www.mku.gov.me) i internet stranici Portala eUprave [www.euprava.me](http://www.euprava.me), kojim su pozvani građani, naučna i stručna javnost, državni organi, nevladine organizacije, pravna lica i preduzetnici i drugi zainteresovani subjekti, da se uključe u javnu raspravu i daju svoje komentare, primjedbe, prijedloge, sugestije i mišljenja na Nacrt plana davanja koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara za 2020. godinu;

Javna rasprava o Nacrtu plana trajala je od 20.11.2019. godine do 10.12.2019. godine. Takođe, zainteresovani subjekti mogli su dostaviti svoje prijedloge, sugestije i mišljenja na predmetni dokument, izvršiti uvid u Nacrt plana i dobiti potrebna objašnjenja o istom, kao i na internet stranicama: [www.mku.gov.me](http://www.mku.gov.me) i [www.euprava.me](http://www.euprava.me)

Podaci o broju učesnika u javnoj raspravi:

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

U toku trajanja javne rasprave nije bilo dostavljenih primjedbi i sugestija. Na predmetnoj javnoj raspravi, održanoj dana 04.12.2019. godine, upućene su sljedeće usmene primjedbe:

Vladimir Mračević, Herceg Novi:

- Smatram da je u Planu koncesija potrebno okvirno predvidjeti koji dio zaštićene okoline će biti predmet koncesije, dok je u procesu izrade koncesionog akta neophodno i obavezno precizno definisati zahvat predmeta koncesije (područja-lokaliteta), imajući u vidu da su u pitanju nepokretna kulturna dobra i djelovi njihove zaštićene okoline. Pojedini lokaliteti-područja zahtjevaju velika investiciona ulaganja i nijesu atraktivni za ulaganja ukoliko nemaju dodatni prostor u okviru zaštićene okoline na kome bi se mogli organizovati različiti sadržaji. Dakle, potrebno je okvirno u Planu definisati katastarske parcele nepokretnog kulturnog dobra i katastarske parcele, odnosno djelove katastarskih parcela zaštićene okoline istog. Dok je prilikom izrade Koncesionog akta i ekonomsko finansijske analize potrebno precizno definisati koordinate područja koje će biti predmet koncesije.

**Primjedba se prihvata**

**Zaključak:**

U predmetnom postupku izrade Nacrta Plana davanja koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara za 2020. godinu sprovedena je javna rasprava u cilju pribavljanja primjedbi, sugestija i mišljenja svih zainteresovanih subjekata.

Učesnici su dali usmene prijedloge i sugestije koji su pažljivo sagledani.

Upućeni prijedlozi i sugestije su u cjelosti prihvaćeni.

**PLAN DAVANJA KONCESIJA  
ZA VALORIZACIJU NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA ZA 2020. GODINU**

<b>Pravni okvir</b>	<p>Zakon o koncesijama ("Službeni list Crne Gore", br. 008/09 od 04.02.2009)</p> <p>Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017, 018/19 od 22.03.2019)</p> <p>Uredba o bližem načinu sprovođenja postupka javnog nadmetanja u otvorenom i dvostepenom postupku davanja koncesije ("Službeni list CG", br. 67/09)</p>
<b>Opis dokumenta</b>	<p>Plan davanja koncesija odnosi se na sljedeća nepokretna kulturna dobra:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tvrđava Besac, Opština Bar</li> <li>2. Tvrđava Goražda, Opština Kotor</li> <li>3. Zadužbina Ljubatovića, Opština Kotor</li> </ol> <p>i dio njihove zaštićene okoline.</p> <p>Radi se o izuzetno značajnom projektu kojim se obezbjeđuje valorizacija kulturnih dobara i dodatno uanprjeđuje turistička ponuda Crne Gore, tj. ostvaruje direktan uticaj na razvoj kulturnog turizma. Projekat je urađen sa jasnom vizijom budućeg stanja u prostoru, koji uvažava principe održivog razvoja i prati smjernice date strateškim prostorno-planskim dokumentima.</p>
<b>Period sprovođenja</b>	2020. godina
<b>Status dokumenta</b>	Prijedlog plana
<b>Datum verzije</b>	Decembar 2019. godine
<b>Korisnici</b>	Vlada Crne Gore Ministarstvo kulture

Na osnovu člana 7 stav 1 Zakona o koncesijama („Sl.list CG“, br. 08/09), Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_ 2019. godine, donijela je

## **PLAN DAVANJA KONCESIJA ZA VALORIZACIJU NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA ZA 2020. GODINU**

Koncesija na kulturnom dobru regulisana je Zakonom o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017, 018/19 od 22.03.2019) i Zakonom o koncesijama ("Službeni list Crne Gore", br. 008/09 od 04.02.2009), kojima je uređen način i postupak dobijanja koncesija za korišćenje nepokretnog kulturnog dobra.

U postupku odabira nepokretnih kulturnih dobara za davanje koncesije za 2020. godinu, sagledana je prostorno-planska dokumentacija, stanje kulturnih dobara, potrebe za sprovođenjem mjera i revitalizacijom lokaliteta, imovinsko-pravni odnosi, a potom i zainteresovanost određenih investitora za dodjelu koncesija.

Na osnovu izloženog, Ministarstvo kulture predlaže Vladi Crne Gore da se u Plan davanja koncesija za 2020. godinu uvrste:

- Tvrđava Besac, Opština Bar
- Tvrđava Goražda, Opština Kotor
- Zadužbina Ljubatovića, Opština Kotor

sa dijelom zaštićene okoline predmetnih kulturnih dobara.

### **I. Opravdanost javnog interesa za davanje koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara**

Zaštita kulturnih dobara je od javnog interesa, što je definisano članom 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017, 018/19 od 22.03.2019). Ciljevi zaštite kulturnih dobara definisani Zakonom odnose se na očuvanje i unaprjeđivanje 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. Imajući u vidu da u Crnoj Gori imamo preko hiljadu kulturnih dobara, koje je potrebno održavati i zaštititi, članom 59 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, u okviru odjeljka "Režimi zaštite kulturnog dobra", definisana je mogućnost davanja koncesije na kulturnom dobru. Pomenutim članom definisano je da se nepokretno kulturno dobro u državnoj svojini može dati na korišćenje putem koncesije, za obavljanje:

- turističke, ugostiteljske, trgovinske, zanatske ili druge uslužne djelatnosti;
- izvorne ili srodne industrijske, odnosno proizvođačke djelatnosti;
- djelatnosti iz oblasti obrazovanja, nauke, kulture, informisanja, zdravstva, sporta i rekreacije.

Imajući u vidu da Koncesioni akt i ugovor o koncesiji na kulturnom dobru, između ostalog sadrži i mjere zaštite i očuvanja kulturnog dobra, kao i uslove i način njihovog sprovođenja, na taj način se obezbjeđuju i mjere zaštite kulturnih dobara, što je i jedan od osnovnih ciljeva Zakona.

Crna Gora baštini izuzetno veliki broj kulturnih dobara, koja se nalaze na turistički najatraktivnijim lokacijama, te su, samim tim, pogodna za dalja ulaganja u svrhu njihovog održivog razvoja. Imajući u vidu bogatstvo nepokretne kulturne baštine Crne Gore, kao i stanje ne malog broja ovih dobara, te potrebu njihovog uvođenja u savremene tokove, odnosno prepoznavanje njihove upotrebne vrijednosti, davanje koncesija na nepokretnim kulturnim dobrima: tvrđava Besac, tvrđava Goražda i zadužbina Ljubatovića, doprinijeće valorizaciji ovih kulturnih dobara. Pomenuto se odnosi na obezbjeđenje adekvatnog tretmana nepokretnih kulturnih dobara, koji podrazumijeva sprovođenje mjera na zaštiti i unaprjeđenju stanja, a potom i njihovo dalje funkcionisanje i upravljanje na održivoj osnovi, koje je od direktnog uticaja na mijenjanje svijesti šire javnosti o benefitima kulturne baštine koja se nalazi u njihovoj okolini, koja pored nesumnjivih istorijskih i estetskih vrijednosti, može imati značajne ekonomske efekte. U tom smislu, kulturna dobra, kao značajan potencijal Crne Gore, treba privesti namjeni i, pri tome, zadovoljiti konzervatorske i ekonomske principe, definisane kroz mehanizam njihovog održivog korišćenja.

Stoga je upravljanje nepokretnim kulturnim dobrima, koja čine zahtjevan segment životne sredine, izložen propadanju, neophodno obezbijediti kroz sprovođenje raspoloživih mehanizama i instrumenata, koji doprinose stvaranju savremenog pristupa očuvanja zasnovanog na načelima održivog razvoja.

Planom davanja koncesija omogućava se započinjanje procedure davanja koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara: tvrđava Besac, tvrđava Goražda i zadužbina Ljubatovića, kao oblika podsticaja privatnih investicija u obavljanju djelatnosti od javnog interesa, radi obezbjeđivanja zaštite i očuvanja kulturnog dobra i optimalne turističke valorizacije izuzetno vrijednih prirodnih resursa i kulturnog nasljeđa.

Glavni cilj davanja koncesija je obezbjeđivanje eksternih izvora finansiranja za zaštitu kulturne baštine, kao i valorizacija lokaliteta u svrhu kulturnog turizma. Ovo je važan korak da se postigne cilj Crne Gore da poboljša svoju turističku privredu i izgradi mrežu turističkih destinacija van uobičajenih ruta na primorju.

Projekat valorizacije nepokretnih kulturnih dobara nije samo nova turistička ponuda za ovo područje, već važan korak u ekonomskom razvoju i dobrobiti Crne Gore, na isti način kao što treba da bude očuvanje jedinstvenog pejzaža i životne sredine sa održivom turističkom infrastrukturom.

Bogatstvo nepokretnih kulturnih dobara na teritoriji Crne Gore predstavlja značajan potencijal za razvoj kulturnog turizma. U ovoj oblasti, posljednjih 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.

## **II. Područja-lokaliteti i predmet koncesije**

### **1. Tvrđava Besac**

#### **Predmet koncesije:**

Predmet koncesije je valorizacija nepokretnog kulturnog dobra - tvrđave Besac, na teritoriji Opštine Bar, kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata tvrđavu Besac i dio zaštićene okoline.

#### **Opis kulturnog dobra:**

Tvrđava Besac nalazi se iznad Virpazara, na uzvišenju koje se posebno ističe u prostranom Crmničkom polju. Do nje vodi put, izdvojenim krakom od saobraćajnice Virpazar – Bar, via Sutorman. Podigli su je Turci, odmah nakon pada Donje Zete, 1478. godine, i držali je u posjedu za sve vrijeme njihovog prisustva u ovim krajevima. Krajem XVII i početkom XVIII vijeka Besac zauzimaju Crnogorci, kada je pretrpio znatna oštećenja. Od tada gubi značaj i samo se povremeno koristi. Između dva svjetska rata, u Besacu je bila smještena žandarmerijska stanica. Za vrijeme Drugog svjetskog rata, Italijani su ga koristili kao zatvor. Nakon toga, trajno je napušten. Besac obuhvata plato površine 1200 m<sup>2</sup>, i zaštićen je bedemima, koji prate osnovnu konfiguraciju terena, tako da kompleks ima oblik nepravilnog trougla. Sastoji se od utvrđenja sa kulama, zgrade kasarne, odbrambenog zida sa ulaznom kapijom, osmatračnica i pomoćnih objekata. Gradnja je izvedena od pritesanog, lomljenog kamena, bogato utopljenog u krečni malter i složenog u relativno pravilne horizontalne redove, sa grubim spojnica. Samo utvrđenje je pravougaone osnove, sa dvije kružne kule, postavljene na dva naspramna ugla. Sastoji se od zasvedenog prizemlja i sprata sa otvorima za topove. Zgrada koja je služila kao kasarna, smještena u blizini ulaza, pravougaone je osnove, sa krovom na dvije vode. Bedemi su različite visine, zavisno od konfiguracije terena. Na dva isturena ugla, postavljena je po jedna osmatračnica, od kojih je ona okrenuta jezeru imala sprat i zasveden podzemni dio.

#### **Izvod iz prostorno-planske dokumentacije:**

Tvrđava Besac nalazi se na katastarskoj parceli koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP „Skadarsko jezero“.

Planom uređenja manjeg naselja Virpazar (Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije iz 1985. godine), predviđena namjena utvrđenja je muzej. Preporuka planskog dokumenta je da buduća namjena tvrđave Besac, osim muzeja ima i druge sadržaje koji bi obogatili ponudu ovog mjesta, kao: galerije slika sa bibliotekom, muzej sa postavkom iz područja Crmnice, vinoteka (crnogorskih vina) – konoba, promatranje panorame sa osmatračnica, suvenirnica, stražarnica... Preporuka planskog dokumenta je da se kod parternog uređenja predvidi površina sa amfiteatrom, sa mogućnošću prikazivanja videoprojeksija na otvorenom prostoru, kao i održavanju drugih manifestacija na otvorenom.

#### **Zahvat područja koncesije:**

Tvrđava Besac nalazi se na katastarskoj parceli: broj parcele 24, katastarski srez BARSKI SREZ, katastarska opština BOLJEVIĆI, Opština BAR, Površina 1152.45 m<sup>2</sup>. Neposredna okolina kulturnog dobra koja ulazi u zahvat područja na koji se daje koncesija nalazi se na dijelu katastarske parcele broj 23.

Zahvat područja na koji se daje koncesija za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra sa dijelom zaštićene okoline odnosi se na katastarsku parcelu broj 24 na kojoj se nalazi Tvrđava Besac i dio katastarske parcele broj 23 KO Boljevići, Opština Bar (definisan koordinatama u tabeli ispod), koja je u zahvatu zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra.

Nepokretno kulturno dobro		Površina	
k.p. 24		1152.45 m <sup>2</sup>	
Dio zaštićene okoline – k.p. broj 23			
Tačka	Koordinate		Površina
	X	Y	
A	19 0926742	42 2440791	cca 1775 m <sup>2</sup>
B	19 0928157	42 2441969	
C	19 0928871	42 2442495	
D	19 0929785	42 2441974	
E	19 0934435	42 2439823	
F	19 0930139	42 2437119	
G	19 0929382	42 2438309	
H	19 0927788	42 2439605	
Ukupna površina zahvata		1152.45 m <sup>2</sup> +1775 m <sup>2</sup>	
		2927.45 m <sup>2</sup>	

Tvrđava Besac i dio zaštićene okoline koja je predmet koncesije nalaze se na teritoriji Opštine Bar, a prema katastarskoj podjeli pripadaju KO Boljevići, LN 38 i LN 378. Predmetno zemljište je u državnom vlasništvu, na kojem pravo raspolaganja ima Vlada Crne Gore.

U cilju obezbjeđivanja opravdanosti ostvarivanja javnog interesa davanjem koncesije i obezbjeđivanja odgovarajuće vrijednost za uloženi novac, tokom izrade Koncesionog akta, može doći do izmjena zahvata područja.

## 2. Tvrđava Goražda

### Predmet koncesije:

Predmet koncesije je valorizacija nepokretnog kulturnog dobra - tvrđave Goražda, na teritoriji Opštine Kotor, kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata Tvrđavu Goražda i dio zaštićene okoline.

### Opis kulturnog dobra:

Tvrđava Goražda jedna je od ukupno četiri tzv. oklopljena fora u sastavu nekadašnje austrougarske „Primorske tvrđave Boka“, kako se zvao kompleksan sistem od preko 100 raznovrsnih vojnih objekata u širem reonu Boke Kotorske. Izvanredno atraktivna tvrđava Goražda građena je u više faza od 1869 do 1907. godine i nalazi se na uzvišenju u blizini prevoja Trojica, blizu nekadašnje austrougarsko-crnogorske granice, a činila je okosnicu odbrane Boke od napada sa crnogorske strane. Tvrđava Goražda je bila zaštićena rovom koji prati oblik tvrđave, tj. prilagođena je terenu i vecim dijelom je ukopana, a njene

baterije imale su oklopljene osmatračnice. Tvrđava Goražda je zidana od fino tesanih krupnih kamenih blokova. Osnova objekta same tvrđave je ugaonog oblika, oblika slova L, sa centralnim dijelom kružnog oblika i ima simetrična krila (sjeverno i južno). Spratnost tvrđave je 4 etaže sa 4 kofra (kaponira) koji su pravilno raspoređeni u rovu. Rov oko tvrđave širine je od 5m do 8m.

#### Podaci iz prostorno-planske dokumentacije:

Tvrđava Goražda nalazi se na katastarskoj parceli koja se nalazi u zahvatu PPPN za Obalno područje („Sl. list CG“, br. 56/18). Predmetnim planom i konzervatorskim uslovima definisana je namjena za kulturnu, obrazovnu svrhu ili namjena u svrhu kulturnog turizma, kojom se ne bi narušavala autentičnost, integritet, značaj i vrijednost tvrđave.

#### Zahvat područja koncesije:

Tvrđava Goražda nalazi se na katastarskoj parceli: roj parcele 94, Kkatarski srez BOKOKOTORSKI SREZ, katastarska opština DUB, Opština KOTOR, Površina 6390.43m<sup>2</sup>. Neposredna okolina kulturnog dobra koja ulazi u zahvat područja na koji se daje koncesija nalazi se na dijelu katastarske parcele broj 92.

Zahvat područja na koji se daje koncesija za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra sa dijelom zaštićene okoline odnosi se na katastarsku parcelu broj 94 na kojoj se nalazi Tvrđava Goražda i dio katastarske parcele broj 92 KO Dub, Opština Kotor (definisan koordinatama u tabeli ispod), koja je u zahvatu zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra.

Nepokretno kulturno dobro		Površina	
k.p. 94		6390.43 m <sup>2</sup>	
Dio zaštićene okoline – k.p. broj 92			
Tačka	Koordinate		Površina
	X	Y	
A	18 7625675	42 3971332	cca 51070 m <sup>2</sup>
B	18 7623803	42 3976537	
C	18 762 7509	42 3978516	
D	18 7635902	42 3977548	
E	18 7651400	42 3964329	
F	18 7659637	42 3949598	
G	18 7638948	42 3943833	
H	18 7629399	42 3959253	
I	18 7632838	42 3968791	
J	18 7630016	42 3971298	
Ukupna površina zahvata	6390.43 m <sup>2</sup> +51070 m <sup>2</sup>		57460.43m <sup>2</sup>

Tvrđava Goražda i dio zaštićene okoline nalaze se na teritoriji Opštine Kotor, a prema katastarskoj podjeli pripadaju KO Dub, LN 241 i LN 286. Predmetno zemljište je u državnom vlasništvu, na kojem pravo raspolaganja ima Vlada Crne Gore.



U cilju obezbjeđivanja opravdanosti ostvarivanja javnog interesa davanjem koncesije i obezbjeđivanja odgovarajuće vrijednost za uloženi novac, tokom izrade Koncesionog akta, može doći do izmjena zahvata područja.

### **3. Zadužbina Ljubatovića**

#### **Predmet koncesije:**

Predmet koncesije je valorizacija nepokretnog kulturnog dobra - zadužbina Ljubatovića, na teritoriji Opštine Kotor, kroz njeno finansiranje, upravljanje i održavanje. Područje koncesije obuhvata zadužbinu Ljubatovića i dio zaštićene okoline.

#### **Opis kulturnog dobra:**

Na jednom od najljepših rtova Boke Kotorske 1888. godine sagrađena je zadužbina Dimitrija Đurova Ljubatovića Risnjanina "za uboge i bolne". Namjena ovog objekta se kroz vrijeme mijenjala takoa da je tokom I svjetskog rata bila austrijska vojna bolnica, a poslije rata presla u nadležnost Ministarstva socijalne politike i narodnog zdravlja i u njoj su boravila siromašna djeca po nalogu Ministarstva. Kasnije 1937. godine u ovom zdanju je otvoren Đacki internat. U toku italijanske okupacije u zgradi je bila vojna bolnica, a početkom šezdesetih godina zgradu je otkupila bolnica u Risnu i pretvorila je u stacionar za bolesnike. Katastrofalni zemljotres od 15. aprila 1979. godine, zbog blizine obale i dejstva vlage u potpunosti je srušio jednu od najljepših i najljepše pozicioniranih kuća u Risnu. Od predivne arhitekture zgrade ostali su samo zidovi. Zadužbina Ljubatovića je zdanje velikih dimenzija, sa prizemljem, spratom, kupolom crkve i lijepo oblikovanim dimnjacima. Zgradu je krasila i ograda od kamenog zida i kovanog gvozdā, 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, koja se napajala kišnicom.

#### **Podaci iz prostorno-planske dokumentacije:**

Zadužbina Ljubatovića nalazi se na katastarskoj parceli koja je u zahvatu Izmjena i dopuna DSL Sektor 10 Spila Risan Rt Banja („Sl. list CG“, broj 57/18). Na urbanističkoj parceli UP1 zona A – Zadubina Ljubatovića planira se zadržavanje postojećeg objekta evidentiranog kao nepokretno kulturno dobro – javna arhitektura uz mjere propisane konzervatorskim uslovima. Na osnovu uspostavljenih autentičnih gabarita i tako dobijenih kapaciteta planirati buduću namjenu (turističku).

Na predmetnoj parceli planiran je objekat u funkciji turizma – Hotel visoke kategorije, minimum 4\*. u okviru buduće namjene ovog kompleksa predvidjeti memorijalnu sobu porodice Ljubatović, koja će u potpunosti imati rekonstruisan enterijer iz vremena gradnje zadubine sa artefaktima iz porodičnog i Istorijskog arhiva, kao i naselja Risna. U procesu revitalizacije osnovna konzervatorska mjera je restauracija – vraćanje nedostajućih djelova u skladu sa izvornim oblicima i svojstvima.

#### **Zahvat područja koncesije:**

Zadužbina Ljubatovića nalazi se na katastarskoj parceli: broj parcele 1066, katastarski srez BOKOKOTORSKI SREZ, katastarska opština RISAN I, Opština KOTOR, Površina 4672.41 m<sup>2</sup>.

Neposredna okolina kulturnog dobra koja ulazi u zahvat područja na koji se daje koncesija nalazi se na katastarskim parcelama broj: 1062, 1063, 1064, 1065 i 1067.

Zahvat područja na koji se daje koncesija za valorizaciju nepokretnog kulturnog dobra sa dijelom zaštićene okoline odnosi se na katastarsku parcelu broj 1066 na kojoj se nalazi Zadužbina Ljubatovića i katastarske parcele broj 1062, 1063, 1064, 1065 i 1067, KO Risan I, Opština Kotor, koje su u zahvatu zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra. U cilju obezbjeđivanja opravdanosti ostvarivanja javnog interesa davanjem koncesije i obezbjeđivanja odgovarajuće vrijednost za uloženi novac, tokom izrade Koncesionog akta, moguća je imjena zahvata područja.

Nepokretno kulturno dobro		Površina
k.p. 1066		4672 m <sup>2</sup>
Dio zaštićene okoline		Površina
k.p. broj 1062, 1063, 1064, 1065 i 1067		2525 m <sup>2</sup>
Ukupna površina zahvata	4672 m <sup>2</sup> +2525 m <sup>2</sup>	7197m <sup>2</sup>

Zadužbina Ljubatovića i dio zaštićene okoline nalaze se na teritoriji Opštine Kotor, a prema katastarskoj podjeli pripadaju KO Risan I, LN 673 i LN 840 i LN 651. Predmetno zemljište je u državnom vlasništvu, na kojem pravo raspolaganja ima Vlada Crne Gore.

U cilju obezbjeđivanja opravdanosti ostvarivanja javnog interesa davanjem koncesije i obezbjeđivanja odgovarajuće vrijednost za uloženi novac, tokom izrade Koncesionog akta, može doći do izmjena zahvata područja.

### III. Ključni parametri realizacije projekta

Analize rađene u prethodnom periodu za potrebe projekta valorizacije nepokretnih kulturnih dobara: tvrđave Besac, tvrđave Goražda i zadužbine Ljubatovića, ukazale su na brojne benefite koji proizilaze njegovom realizacijom. Tim prije jer projekat predstavlja šansu za kreiranje potpuno nove, komplementarne turističke ponude u Crnoj Gori.

Najveći benefiti projekta valorizacije nepokretnih kulturnih dobara: tvrđave Besac, tvrđave Goražda i zadužbine Ljubatovića jesu zaštita i očuvanje kulturne baštine kroz obezbjeđivanje eksternih izvora finansiranja. Takođe, važan segment predstavlja i unaprjeđenje turističke ponude Crne Gore i doprinos boljoj preraspodjeli dobiti ostvarene u sektoru turizma. Trenutno, ti dobici su uglavnom koncentrisani duž crnogorske obale, međutim upravo bi se realizacijom ovog projekta promet od sektora turizma povećao, dok bi Virpazar zajedno sa gradom Barom, 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.

Valorizacijom nepokretnih kulturnih dobara stvara se mogućnost i izuzetna prilika da pomenute lokacije privuku veći broj turista, što će rezultirati većom ukupnom potrošnjom posjetilaca, čime bi se doprinijelo otvaranju novih radnih mjesta i svakako povećanju bruto društvenog proizvoda.

#### **IV. Postupak za davanje koncesija**

Na osnovu čl. 17 Zakona o koncesijama, postupak za davanje koncesija pokreće nadležni organ izradom koncesionog akta, u skladu sa predmetnim planom.

Postupak iz čl. 17 stav 1 navedenog zakona može se pokrenuti i na inicijativu zainteresovanog lica.

#### **V. Rokovi za objavljivanje javnog oglasa**

Postupak za davanje koncesije pokreće Ministarstvo kulture izradom Koncesionog akta, u skladu sa godišnjim planom iz čl. 7 Zakona o koncesijama i Zakonom o zaštiti kulturnih dobara. Takođe, kao što je već navedeno, postupak se može pokrenuti i inicijativom zainteresovanog lica.

Koncesioni akt usvaja Vlada Crne Gore, s tim što prethodno, prije njegovog dostavljanja na usvajanje, Ministarstvo kulture organizuje i sprovodi javnu raspravu u roku od 15 do 30 dana od dana upućivanja javnog poziva za javnu raspravu.

Nakon usvajanja Koncesionog akta, Ministarstvo kulture dužno je da objavi javni oglas za davanje koncesija za valorizaciju nepokretnih kulturnih dobara, u skladu sa Zakonom.

Rok na koji se daje koncesija određuje se na osnovu predmeta koncesije, vremena potrebnog za povrat investicija i ostvarivanje dobiti po osnovu koncesione djelatnosti.

Javni oglas za davanje koncesija će biti objavljeni u 2020. godini.