

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Primljeno: 11-08-2025

Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
16-338	25	-236	/	/

Na osnovu člana 8 Odluke o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Tivat ("Sl.list Crne Gore - opštinski propisi", br. 26/24), Odluke predsjednika Opštine Tivat broj 01-338/25-506 od 04.08.2025. godine o raspisivanju Javnog konkursa za sufinansiranje adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Tivat, Komisija za sprovođenje postupka sufinansiranja adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Tivat objavljuje:

JAVNI KONKURS

za sufinansiranje adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Tivat

1. Predmet javnog konkursa

Predmet konkursa je sufinansiranje radova na adaptaciji spoljnih djelova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na teritoriji opštine Tivat (u daljem tekstu: Adaptacija).

Raspoloživi iznos sredstava opredijeljenih Budžetom Opštine Tivat za 2025. godinu za ovu namjenu iznosi 100.000€.

2. Uslovi učešća na konkursu

Pravo učešća na Konkurs imaju stambene zgrade koje u listu nepokretnosti nemaju upisanu zabilježbu tereta koji se odnosi na građenje objekata, i koje imaju formirane organe upravljanja u skladu sa zakonima kojima su uređeni svojinsko pravni odnosi i održavanje stambenih zgrada, i to Skupštine etažnih vlasnika i upravnika stambene zgrade, koji su kao takvi registrovani u registrima koje vodi nadležni Sekretarijat Opštine Tivat.

Sufinansiranje Adaptacije vrši se do 50% ukupne predračunske vrijednosti radova, iskazanih u ponudi izvođača radova, a najviše do 20.000,00€ po zgradi sa obračunatim PDV-om.

3. Opis radova

Adaptacija se odnosi na

- obradu fasadnih površina odgovarajućim fasadnim materijalom – fasadeks ili bavalit tj. njihovi ekvivalenti, koja obuhvata:

1. **Pripremni radovi** | Montaža i demontaža pomoćne skele. Skela mora biti izvedena po svim propisima. Čišćenje i pranje gradilišta po završetku svih radova. Izvršiti detaljno čišćenje cijelog gradilišta, pranje svih staklenih površina, čišćenje i fino pranje spoljnih površina. Prikupljanje šuta i drugog otpadnog materijala sa objekta, utovar u kamion i odvoz na gradsku deponiju.

2. **Priprema fasadne podloge** | Dovođenje podloge u ispravno stanje. Čišćenje slojeva stare boje sa ravnih površina vanjske fasade i čišćenje dotrajalog maltera i propratnih

fasadnih slojeva koji su oštećeni. Pažljivo očistiti stare slojeve boje sa ravnih djelova fasade, za ponovno bojenje fasade. Čišćenje izvršiti mehaničkim i hemijskim putem. Prilikom čišćenja voditi računa da se uklone svi oštećeni djelovi slojeva kako ne bi uticali na kvalitet novopostavljene fasade.

3. Obrada fasade | Popravka oštećenih djelova fasade, špaletni, ivica i fasadnih ukrasa i nanošenje fasadnih slojeva.

4. Bojenje fasade | Nabavka materijala i bojenje fasade nanošenjem akrilnog maltera (bavalit ili ekvivalent) Površine fasade moraju biti potpuno suve i spremne prije bojenja. Prije početka bojenja u saradnji sa projektantom uraditi probne uzorke.

5. Zaštita fasade | Premazivanje fasade zaštitnim slojevima prema tipu fasade i upustu proizvođača.

- radove na zamjeni staklenih površina, sa pripadajućim konstruktivnim elementima, koji su omotači oko objekta i imaju funkciju fasadne obloge, koja obuhvata:

1. Nabavke novih stolarskih i bravarskih elemenata fasade (zastakljenih zidova, nosive konstrukcije, fasadnih sistema s montažnim materijalom, i slično) koji se ugrađuju u ili na spoljni zid ili ivicu zgrade prema negrijanom prostoru i imaju funkciju fasadne obloge.

Adaptacija se izvodi u cjelini, na zgradama kao arhitektonskim cjelinama, po pravilu materijalima koji su isti ili slični izvornim materijalima. Arhitektonskom cjelinom smatraju se i funkcionalne cjeline koje su međusobno dilatirane ili koje zajedno formiraju izdvojeni fasadni front. U slučajevima kada je na dijelu arhitektonske cjeline fasada već sanirana ili rekonstruisana u skladu sa važećim propisima, preostali dio iste zgrade može konkurisati za sufinansiranje, uz uslov da preostali dio mora projektno i vizuelno biti usklađen sa postojećim, saniranim dijelom, tako da očuva jedinstven izgled fasadnog fronta.

4. Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta

Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta adaptacije fasade stambene ili stambeno-poslovne zgrade utvrđeni su Odlukom o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Tivat, kako slijedi:

1. Lokacija zgrade:

- a) zgrade u zahvatu zone Ia utvrđene Odlukom o porezu na nepokretnosti u opštini Tivat 50 bodova;
- b) zgrade u zahvatu zone Ib utvrđene Odlukom o porezu na nepokretnosti u opštini Tivat 45 bodova;
- c) zgrade u zahvatu zone II utvrđene Odlukom o porezu na nepokretnosti u opštini Tivat 40 bodova;
- d) zgrade u zahvatu zone IIIa utvrđene Odlukom o porezu na nepokretnosti u opštini Tivat 35 bodova;
- e) zgrade u zahvatu zone IIIb utvrđene Odlukom o porezu na nepokretnosti u opštini Tivat 30 bodova;
- f) Ostale stambene zgrade na području Opštine Tivat 20 bodova.

2. Građevinsko stanje fasade:

- a) u cjelosti oštećena 50 bodova;
- b) oštećeno je više od 50 % površine 40 bodova;
- c) mjestimično oštećena, oštećeno je manje od 50% površine 30 bodova;
- d) 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) od 21 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. Dokumentacija za učešće na konkursu

Uz zahtjev za sufinansiranje adaptacije spoljnih djelova zgrade, upravnik je dužan da dostavi sljedeće podatke i dokumentaciju:

- Uvjerenje organa lokalne uprave nadležnog za stambene poslove kojim se dokazuje da je stambena ili stambeno poslovna zgrada upisana u registar i da ima izabrane organe upravljanja, ne stariji od 3 mjeseca;
 - Rješenje Sekretarijata nadležnog za stambene poslove o upisu u registar upravnika zgrade;
 - Broj telefona i e-mail adresa upravnika zgrade;
 - Matični broj i šifra djelatnosti zgrade izdate od organa državne uprave nadležnog za poslove statistike;
 - Kopija kartona deponovanih potpisa lica ovlašćenih za raspolaganje sredstvima u banci u kojoj zgrada ima otvoren žiro račun;
 - Izvod iz lista nepokretnosti sa kopijom plana katastarske parcele ne stariji od 3 (tri) meseca;
 - Predlog tonaliteta boja iz kataloga proizvođača sa odgovarajućom šifrom- nijansu prilagoditi mediteranskom području i postojećim planovima (bijela boja, svijetlo siva ili druga boja pastelnog tonaliteta);
 - Odluku skupštine etažnih vlasnika o učešću na Konkurs, donijeta saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade i zapisnik sa prikazanim glasovima-potpisima.
- Ukoliko zgrada kao arhitektonska cjelina ima više ulaza sa formiranim organima upravljanja neophodno je dostaviti pojedinačne odluke o učešću na javnom konkursu za svaki ulaz, kao i jedinstvenu ponudu sa predmjerom, predračunom i opisom radova iz čije

sadržine se može nedvosmisleno utvrditi opis radova i iznos troškova za svaki ulaz posebno;

- Ukoliko zgrada kao arhitektonska cjelina ima više ulaza sa formiranim organima upravljanja, od kojih je jedan ili više ulaza već sanirao fasadu, preostali dio zgrade treba dostaviti odluku o učešću na javnom konkursu, kao i ponudu sa predmjerom, predračunom i opisom radova, koja mora biti projektno i vizuelno usklađena sa postojećim saniranim dijelom, tako da očuva jedinstven izgled fasadnog fronta;

- Odluka o zajedničkom učešću po Konkursu koju potpisuju upravnici ulaza, kao jedinstven akt (potrebno u slučaju da u stambenoj zgradi sa više ulaza ima obrazovano više organa upravljanja);

- Ovjeren izvod iz banke kojim se dokazuje da je na računu etažnih vlasnika obezbijeđeno najmanje 30% novčanih sredstava za realizaciju planiranih radova;

- Izjavu upravnika zgrade i odluku skupštine etažnih vlasnika da će do završetka radova obezbijediti preostali dio novčanih sredstava;

- Odluka o izboru najbolje ponude;

- Usvojena ponuda, sa predmjerom, predračunom i opisom radova, od privrednog subjekta ovlašćenog odnosno licenciranog za izvođenje ovih radova, sa detaljnim opisom građevinskih radova koji su planirani na predmetnoj fasadi.

Takođe, poželjno je dostaviti fotografije zgrade uključujući fotografije oštećenja fasade (sve strane na kojima se planira obrada fasadnih površina), kao i 3d prikaze planiranog izgleda fasade predmetnog objekta u postojećem okruženju.

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 tržište.

6. Prijava na konkurs i rok za prijavu

Prijava na konkurs podnosi se Opštini Tivat na propisanom obrascu, koji mora biti ovjeren potpisom upravnika i pečatom stambene zgrade, u zapečaćenoj koverti, koja će sadržati potrebnu dokumentaciju, isključivo na arhivi Opštine Tivat- Građanski biro, sa naznakom „Učešće po javnom konkursu za sufinansiranje adaptacije spoljnih djelova stambenih zgrada na teritoriji opštine Tivat“ i „Prijava, ne otvaraj“.

Prijavni obrazac se može preuzeti na web sajtu Opštine i na šalterima građanskog biroa Tivat.

Konkurs je otvoren 40 dana od dana objavljivanja, odnosno do 20.09.2025. godine.

Neblagovremeno pristigle prijave se neće razmatrati.

Ovlašćeno lice za podnošenje prijave je upravnik stambene zgrade. Izuzetno, za stambene zgrade čiji broj vlasnika nije veći od 4, a koje zastupa predsjednik skupštine, ovlašćeno lice za podnošenje prijave je predsjednik skupštine stambene zgrade.

7. Rješavanje po zahtjevima

Pregled pristiglih zahtjeva i utvrđivanje nacrt liste prioriteta sprovede Komisija u roku od 20 dana od dana isteka konkursa.

Ako je dostavljena dokumentacija nepotpuna, Komisija će pisanim putem zatražiti od upravnika zgrade dopunu dokumentacije, koju je upravnik dužan da dostavi u roku od 5 dana od dana dostavljanja poziva za dopunu dokumentacije.

Ako upravnik u datom roku ne dopuni dokumentaciju, smatraće se da su vlasnici posebnih djelova zgrade odustali od sufinansiranja Adaptacije, a zgrada će se brisati sa liste prioriteta.

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

Nacrt liste prioriteta utvrđuje se prema broju dodijeljenih bodova i objavljuje se na zvaničnoj internet stranici Opštine Tivat.

Učesnici na konkursu mogu u roku od 5 dana od dana objavljivanja nacrt 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 kod koje je građevinsko stanje fasade gore, a zatim zgrada koja je starija.

Ukoliko dvije ili više zgrada imaju isti broj bodova po svim kriterijumima izbor zgrade izvršiti će se žrijebanjem, u prisustvu upravnika tih zgrada.

Na osnovu utvrđenog predloga liste prioriteta Komisija izrađuje izvještaj o sprovedenom konkursu o sufinansiranju Adaptacije i podnosi ga organu lokalne uprave nadležnom za stambene poslove.

Rješenje o učešću u sufinansiranju adaptacije, na predlog Komisije, donosi organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove. Rješenje i konačna lista prioriteta objavljuje se na internet stranici i oglasnoj tabli Opštine Tivat.

Nakon pravosnažnosti rješenja, upravnik zgrade zaključuje Ugovor sa izabranim ponuđačem, čiji original ili ovjerenu kopiju dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za stambene poslove. Ugovorom se definišu prava i obaveze organa upravljanja stambenom zgradom i izabranog ponuđača.

Po pravosnažnosti rješenja o učešću u sufinansiranju adaptacije, organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove će pozvati upravnika da zaključi ugovor o sufinansiranju Adaptacije (u daljem tekstu: Ugovor).

Ugovorom između Opštine Tivat, koju zastupa predsjednik Opštine i vlasnika posebnih djelova zgrade, koje zastupa upravnik zgrade, regulišu se međusobna prava i obaveze, dinamika i način isplate odobrenih sredstava na račun vlasnika posebnih djelova zgrade.

Upravnik zgrade dužan je da zaključi ugovor o angažovanju stručnog nadzora.

Isplata odobrenih sredstava izvršiće se **nakon dostavljanja pozitivnog konačnog izvještaja stručnog nadzora** o realizovanim radovima na adaptaciji fasade sa potpisanim listovima građevinske knjige i okončanom situacijom ovjerenom od strane stručnog nadzora.

Ako se upravnik ne odazove na poziv i ne zaključi ugovor o sufinansiranju adaptacije, u roku od 5 dana od dana prijema poziva, smatra se da je zgrada odustala od sufinansiranja Adaptacije i sredstva se dodjeljuju sljedećoj zgradi na listi prioriteta.

Ugovor se objavljuje na internet stranici i oglasnoj tabli Opštine Tivat.
Sve troškove izrade i dostave dokumentacije u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova zgrade.

Troškove koji nisu predviđeni ponudom i opisom radova, u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova.

Troškove angažovanja stručnog nadzora nad izvođenjem radova na adaptaciji snose vlasnici posebnih djelova zgrade.

Vlasnici posebnih djelova kojima su odobrena sredstva moraju postupati u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25).

Konkurs je objavljen na zvaničnoj internet stranici Opštine Tivat <https://opstinativat.me/>, oglasnoj tabli Opštine Tivat i u lokalnim sredstvima javnog informisanja.

Informacije o svim pitanjima od značaja za učešće na konkursu mogu se dobiti svakog radnog da od 08-11h u Sekretarijatu za saobraćaj i stambeno komunalne djelatnosti (kancelarija broj 17), na telefon 032/661-345 ili u Službi Glavnog gradskog arhitekta (kancelarija broj 5), na telefon 032/661-358.

Komisija za sprovođenje postupka sufinansiranja adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Tivat

