

Broj: UP I 0201-2/3
Budva, 15.02.2022. godine

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore postupajući po zahtjevu Mreže za afirmaciju nevladinog sektora – MANS iz Podgorice, zavedenog na arhivi Javnog preduzeća pod brojem UPI 0201-67/1 od 13.12.2021. godine, na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku (Sl.list 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), člana 30 Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Sl.list CG“, br.44/12, 030/17) i člana 2 Uredbe o naknadi troškova u postupku za pristup informacijama („Službeni list Crne Gore“, br. 066/16 od 20.10.2016.godine), donosi:

RJEŠENJE

1. Dozvoljava se pristup informaciji po zahtjevu Mreže za afirmaciju nevladinog sektora – MANS iz Podgorice, zaveden pod brojem UPI 0201-67/1 od 13.12.2021. godine i to:
 - Ugovori sklopljeni u periodu od 2011-2021. godine za lokacije na poluostrvu Luštica, po spisku koji se nalazi u prilogu rješenja;
 - Podaci ekonomsko finansijske službe o ostvarenim prihodima sa karticama prometa za svakog zakupca;
 - Dopis službe za uređenje i izgradnju morskog dobra, broj UPI 0201-2/2 od 25.1.2022. godine.
2. Pristup predmetnom dokumentu ostvariće se dostavom navedenih podataka na adresu Mreža za afirmaciju nevladinog sektora – MANS, Dalmatinska 188, Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Podnosilac zahtjeva Mreža za afirmaciju nevladinog sektora – MANS iz Podgorice dostavila je Javnom preduzeću zahtjev za slobodan pristup informacijama zaveden pod brojem UPI 0201-67/1 od 13.12.2021. godine, kojim je tražen pristup informacijama:

- Kopija akta koji sadrži informacije o iznosu novca koji je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom prihodovalo a koliko novca uložilo na poluostrvu Luštica, na dijelu koji pripada opštini Herceg Novi, u periodu od 2011-2021. godine.

Član 30 Zakona o slobodnom pristupu informacijama propisuje da će organ o zahtjevu odlučiti rješenjem kojim se dozvoljava pristup informaciji ili dijelu informacije, ili se zahtjev odbija, dok je stavom 2 ovog člana predviđeno da se rješenjem kojim se dozvoljava pristup informaciji određuje način na koji se dozvoljava pristup informaciji, rok za ostvarivanje pristupa i troškovi postupka.

Članom 13 Zakona o slobodnom pristupu informacijama propisano je da je organ vlasti dužan omogućiti podnosiocu zahtjeva pristup informaciji ili njenom dijelu, osim u slučajevima predviđenim ovim zakonom.

U postupku po zahtjevu, prvostepeni organ je utvrdio da posjeduje traženu informaciju iz tačke 1 dispozitiva ovog rješenja, pa zahtjev za slobodan pristup informacijama treba usvojiti kao osnovan, sve u skladu sa članom 30 i članom 13 Zakona o slobodnom pristupu informacijama.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja se može izjaviti žalba Agenciji za zaštitu podataka o ličnosti i pristup informacijama, u roku od 15 dana od dana dostavljanja Rješenja, neposredno ili preko ovog organa.

Obradili:

Služba za opšte i pravne poslove

Viši samostalni saradnik za rad i radne odnose,

Milica Rafailović

Rukovodilac službe,

Klaudija Pejović



Direktor,
Mladen Mikijelj

OPŠTINA HERCEG NOVI

Rose

21A CATTARO COMPANY D.O.O.; ugovor broj: 0206-3070/3 od 05.08.2019. godine
aneks I broj: 0206-2571/2 od 17.08.2020. godine
aneks II broj: 0206-634/8 od 23.08.2021. godine

21A1 Win d.o.o. ugovor 0210-197/2 2018. godina
Cataro company d.o.o. 0210-116/5 2020. godina

21A2 Win d.o.o. ugovor broj 0210-2821/3 od 24.9.2018. godine
Cattaro company doo aneks broj 0210-1635/2 od 28.05.2020. godine

Dobreč

22A 0206-1577/2-2013
0206-315/2-2014-Banićević Zoran
0206-1911/9 od 06.06.2019. godine
aneks III 0206-209/8 od 29.07.2020. godine
aneks IV 0206-823/2 od 24.03.2021. godine

22A1 North star 0210-1876/3,4,5-2018
0210-202/3 od 28.02.2019. godine

Žanjice

23A MP ASTRA D.O.O., ugovor broj: 0206-2088/6 od 19.07.2021. godine

23B Cr investment d.o.o. ugovor broj: 0206-1921/3 od 28.05.2019. godine

23C Cr investment d.o.o. ugovor broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019. godine
aneks I broj: 0206-773/3 od 25.02.2020. godine
aneks II broj: 0206-848/2 od 25.03.2021. godine

23D Optimist d.o.o.0210-1814/-2015
0206-2894/2-2016
0206-2079/2-2017
0210-1899/3-2018
0210-2905/3 od 16. 11. 2020
0210-1860/2-2021

Mirišta

24A Birius d.o.o. 0206-1377/22-2011
0206-1687/2-2012
0206-1579/2-2013
Mirista d.o.o. 0206-1108/2-2014
0206-687/2-2015
0206-1669/2-2016
0206-1143/2-2017
0206-1662/2-2018
0206-1913/4-2019
0206-1477/4-2020
0206-769/1-2021

24B Marković Žizel ugovor broj: 0206-2312/3 od 24.08.2021. godine

Arza

27B Konstantin Strukov dobra luka ugovor broj 0210-2885/3 od 10. 11. 2020. Godine

Broj: *upi 0201-2/2*
Budva: 25.01.2022. godine

NVO MANS

Dalmatinska 188,
81000 Podgorica

Predmet: Dopis

Poštovani,

Na osnovu Vašeg zahtjeva br.0201-67/1 od 12.12.2021. godine dostavljamo Vam tražene podatke iz domena rada Službe za uređenje i izgradnju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore:

Što se tiče investicija Morskog dobra u zoni poluostrva Luštica na dijelu teritorije opštine Herceg Novi (Rose, Žanjice, Dobrec, Mirišta, Arza) u poslednjih deset godina investirano je u sanaciju pristaništa na Žanjicama 2018.godine u vrijednosti od 35.079,04€ eura preko Ugovora br. 0204-2116/4 od 21.07.2017. godine.

Za sve dodatne informacije stojimo Vam na raspolaganju.

Prilog:

- Ugovor o izvođenju radova broj 0204- 2116/4 od 21.07.2017. godine;
- Zapisnik o primopredaji izvedenih radova, na sanaciji objekata infrastrukture – RN 2-1 sanacija pristaništa „Žanjice“, u opštini Herceg Novi, broj 0204- 1373/27 od 12.07.2018. godine.

S poštovanjem,

Obradio,

Samostalni saradnik:

Sreten Vukićević , dipl. ing. arh.

Koordinator službe za uređenje izgradnju i nadzor:
Miljana Miljanić, Spec.App.građ.

Rukovodilac službe za uređenje,
izgradnju morskog dobra:
Vukašin Mijatović dipl.ing.arh.





Broj: 0204-2116/4
Datum: 21.07.2017.god.

Saglasno članu 107. Zakona o javnim nabavkama (»Službeni list CG« br.42/11 i 57/14), članu 31. Statuta Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Rješenja o izboru najpovoljnije ponude broj: 0204-1816/9 od 19.05.2017.godine, zaključuje se,

UGOVOR O IZVOĐENJU RADOVA

između ugovornih strana:

1. **JAVNOG PREDUZEĆA ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE**, Budva, ul. Popa Jola Zeca bb, (PIB 02116146), Broj žiro računa: 505-332-46, Naziv banke: Atlas banka, koga zastupa direktor Predrag Jelušić, dipl. ekonomista (u daljem tekstu: **NARUČILAC**)
- i
2. **„ĐOKIĆ GROUP” D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO PROMET I USLUGE BAR**, sa sjedištem u Baru, ul. Zaljevo bb, (PIB: 02376393), Broj računa: 565-677-93, Naziv banke: Lovćen banka, koga zastupa izvršni direktor Susanne Ilić, (u daljem tekstu: **IZVOĐAČ**).

OSNOV UGOVORA:

Tenderska dokumentacija za otvoreni postupak javne nabavke za *Izvođenje radova na sanaciji objekata infrastrukture (pristaništa, privezišta, ponti i mandr aća)* broj: 0204-1816/3 od 13.04.2017. godine,

Broj i datum odluke o izboru najpovoljnije ponude: 0204-1816/9 od 19.05.2017.godine;

Ponuda ponuđača „ĐOKIĆ GROUP” D.O.O. BAR broj: 0204-2116/1 od 08.05.2017.god.

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je **izvođenje radova na sanaciji objekata infrastrukture (pristaništa, privezišta, ponti i mandrača)**, koje IZVOĐAČ u skladu sa odredbama ovog Ugovora izvodi za potrebe NARUČIOCA u ugovorenom roku.

Član 2.

IZVOĐAČ se obavezuje, pošto se prethodno upoznao sa svim uslovima, pravima i obavezama koje kao IZVOĐAČ ima u vezi sa izvršenjem svih radova koji su predmet ovog Ugovora i za koje je dao svoju ponudu, da radove iz člana 1. ovog Ugovora izvede stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu za građenje ugovorene vrste radova, koji su predmet ovog Ugovora.

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 3.

Ugovor o izvođenju radova zaključuje se na iznos od **162.500,00 eura** (i slovima: stošesdesetdvijehiljadepetstotinaeura) sa uračunatim porezom na dodatu vrijednost.

IZVOĐAČU će se plaćati stvarno izvedeni radovi po jediničnim cijena iz usvojene Ponude.

Zbir jediničnih cijena za sve pozicije iz Predmjera radova iznose ukupno **3.942,40 eura** (i slovima: trihiljadedevedestotinačetrdesetdvaeura i četrdesetcenti) eura sa uračunatim PDV-om koji iznosi 629,45 eura (i slovima: šeststotinadvadesetdeveteura i četrdesetpetcenti).

Ugovorne strane su saglasne da se cijena radova ne može naknadno mijenjati poslije zaključenja Ugovora u slučaju uvećanja ili smanjenja cijene elemenata na osnovu kojih je ona određena.

Član 4.

Plaćanje će se izvršiti po pojedinačnom poslu, po privremenim i okončanim situacijama.

Za pojedinačne radove čija ukupna vrijednost prelazi iznos od 15.000,00 eura (i slovima: petnaesthiljadaeura) odobrava se avans u iznosu od 20% vrijednosti pojedinačnog posla.

IZVOĐAČ je dužan sa dostavljanjem avansnog računa predviđenog u stavu 2. ovoga člana dostaviti Garanciju za povraćaj avansnog plaćanja u visini plaćenog iznosa, koja mora trajati do završetka predmetnih radova.

Faktura mora sadržati broj Ugovora po kome se plaćanje vrši.

U cilju obezbjeđenja plaćanja na način preciziran u stavu 1. ovog člana NARUČILAC garantuje i Izjavom datom u skladu sa članom 49. stav 1. tačka 3. Zakona o javnim nabavkama („Službeni list CG”, br. 42/11 i 57/14) koja čini sastavni dio ovog Ugovora.

III ROK

Član 5.

Ugovor se zaključuje na period od godinu dana od dana zaključivanja Ugovora.

Rok izvršenja pojedinačnog posla utvrdit će se radnim nalogom.

Rok za uvođenje IZVOĐAČA u posao po pojedinačnom poslu iznosi maksimum 3 (tri) radna dana od dana izdavanja Radnog naloga.

Rok za izvođenje radova će se precizirati Radnim nalogom za svaku intervenciju posebno.

Rok za dostavljanje ponuda po pojedinačnom poslu od strane IZVOĐAČA iznosi maksimum 3 (tri) radna dana.

U dostavljenoj Ponudi po pojedinačnom poslu od strane IZVOĐAČA mora biti naveden rok izvršenja predviđenih radova.

Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 6.

Ugovorne strane mogu odložiti početak radova ili bilo koje aktivnosti u sklopu radova, kao i produžiti datum završetka radova, ukoliko za to postoje opravdani razlozi (vremenske prilike) bez dodatnih troškova. NARUČILAC će odlučiti o produženju datuma završetka radova odmah po donošenju pismenog zahtjeva IZVOĐAČ sa obrazloženjem.

Ako IZVOĐAČ ne podnese zahtjev za produženje roka za izvođenje radova ili ga ne podnese blagovremeno, predviđeni datum završetka radova neće se mijenjati.

IV OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 7.

NARUČILAC se obavezuje da IZVOĐAČU, prije izvođenja radova po pojedinačnom poslu obezbijedi:

- Pismeni zahtjev za izvođenje radova,
- Odobren i potpisan radni nalog sa tačnim opisom i cijenama radova koji se trebaju izvršiti. Radni nalog obavezno mora sadržavati rok izvođenja radova.

Pismeni zahtjev za izvođenje radova NARUČIOCA može sadržavati Zapisnik ili drugi akt o nastalim oštećenjima i potrebi njihove sanacije. Pismeni zahtjev potpisuje Rukovodilac službe za uređenje i izgradnju.

Na osnovu zahtjeva iz prethodnog stava Rukovodilac službe za uređenje i izgradnju izdaje Radni nalog koji sadrži broj i datum, detaljan opis radova sa predmjerom radova koje treba izvesti, rok za izvođenje radova i garantni rok za izvedene radove, i isti odobrava direktor NARUČIOCA.

Član 8.

IZVOĐAČ se obavezuje da:

- dostavi NARUČIOCU detaljni dinamički plan izvođenja radova (po pojedinačnom poslu), sa potpunim tehničkim podacima o angažovanju radne snage i opreme neophodne za realizaciju radova iz člana 1. ovog Ugovora, na davanje saglasnosti u roku od 5 (pet) dana od dana potpisivanja Ugovora,
- ako odstupa od dinamičkog plana iz stava 1. ovog člana i time dovode u pitanje postizanje krajnjeg roka ili kvalitetu radova, tada NARUČILAC ima pravo da sve ili dio preostalih neizvršenih radova oduzme IZVOĐAČU bez njegove saglasnosti ih ustupi drugom Izvođaču,
- na osnovu zahtjeva za izvođenje radova sačini predračun radova, na osnovu cijene po pozicijama iz Predmjer radova iz Ponude i na osnovu elaborata/ekspertize o stanju objekata obalne infrastrukture,
- pošto se prethodno upoznao sa svim uslovima, pravima i obavezama koje kao IZVOĐAČ ima u vezi sa izvršenjem svih radova koji su predmet ovog Ugovora i za koje je dao svoju Ponudu, da radove iz člana 1. ovog Ugovora izvede stručno i kvalitetno,
- nakon dostavljanja odobrenog radnog naloga, odmah organizuje gradilište i otpočne sa radovima sa svojim materijalom, mehanizacijom i radnom snagom,
- u vezi sa izvođenjem radova koji su predmet ovog Ugovora, uredno i po propisima koji važe u sjedištu NARUČIOCA vodi propisanu gradilišnu dokumentaciju,
- izvodi radove u skladu sa standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koji važe za izvođenje određene vrste radova,
- obezbijedi dokaze o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenih materijala, instalacija i opreme, izdate od strane ovlašćene organizacije,
- radove izvede u okviru roka preciziranog pojedinačnim Radnim nalogom,
- upozori NARUČIOCA putem Nadzornog organa na sve nedostatke tehničke dokumentacije na koji naiđe tokom izvođenja radova,
- svom trošku otkloni sva oštećenja nastala njegovom krivicom,
- izvršava sve naloge Nadzornog organa koji su u skladu sa ovim Ugovorom I koji su evidentirani u građevinskom dnevniku,
- za svako odstupanje od projekta građenja odnosno ugovorenih radova mora imati pismenu suglasnost NARUČIOCA. O potrebi odstupanja od tehničke dokumentacije IZVOĐAČ će pisano obavijestiti NARUČIOCA putem Nadzornog organa uz obrazloženje predloženog odstupanja,
- u slučaju nekvalitetnog ili nepravovremenog izvršenja ugovorenih obaveza IZVOĐAČ je u obavezi nadoknaditi nastalu štetu NARUČIOCA,
- obavlja i druge radnje uređene ovim Ugovorom.

Član 9.

IZVOĐAČ je dužan da za uredno i blagovremeno izvršenje radova koji su predmet ovog Ugovora obezbijedi i angažuje dovoljan broj radnika prema strukturi koja obezbeđuje uspješno izvođenje radova i da na gradilište dopremi potrebnu opremu za završetak radova, a sve u skladu sa Ponudom iz člana 1. ovog Ugovora.

Član 10.

IZVOĐAČ je dužan da na gradilištu preduzme mjere radi obezbjeđenja sigurnosti izvedenih radova susjednih objekata i radova, opreme, radnika, saobraćaja, okoline i imovine i neposredno je odgovoran i dužan nadoknaditi sve štete koje izvođenjem ugovorenih radova pričini trećim licima i imovini.

Sva lica zaposlena na Gradilištu za izvršenje radova iz ovog Ugovora moraju biti osigurana od IZVOĐAČA o njegovom trošku za sve povrede na radu ili nesreće na poslu.

Ovim osiguranjem moraju biti obuhvaćena sva lica u službi IZVOĐAČA.

NARUČILAC neće biti odgovoran za bilo koje odštete ili kompenzacije koje se imaju isplatiti za bilo kakve povrede osiguranih lica.

V GARANTNI ROK

Član 11.

Garantni rok za sve radove iznosi 2 (dvije).

Garantni rok označava vremenski period u kome IZVOĐAČ garantuje kvalitet i stabilnost izvedenih radova.

Garantni rok teče od dana primopredaje izvedenih radova. Ukoliko se tokom garantnog roka na radovima ili opremi uoče nedostaci, kao posljedica nekvalitetno izvedenih radova od strane IZVOĐAČA, NARUČILAC će o tome pismeno obavijestiti IZVOĐAČA, navodeći vrstu nedostataka, i odrediti mu primjeren rok u kome će IZVOĐAČ biti obavezan da o svom trošku otkloni uočene nedostatke.

Ako IZVOĐAČ ne otkloni nedostatke u roku koji mu je NARUČILAC odredio, ili odbije da otkloni nedostatke, NARUČILAC može angažovati drugog IZVOĐAČA na teret Izvođača.

VI OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

Član 12.

IZVOĐAČ je dužan da radove koji su predmet ovog Ugovora osigura o svom trošku protiv svih šteta do kojih može doći za vrijeme izvođenja radova i to od početka izvođenja pa do primopredaje radova (osnovnih i dopunskih rizika u skladu sa uslovima za osiguranje objekta u izgradnji) kod odgovarajuće organizacije koja vrši osiguranje - osiguravača, i da primjerak polise osiguranja dostavi NARUČIOCU.

Član 13.

Smatra se da je NARUČILAC izvršio obavezu uvođenja IZVOĐAČA u posao ako mu je predao:

- Rješenje o postavljanju nadzornog organa nad izvođenjem radova koji su predmet ovog Ugovora.

Na dan uvođenja IZVOĐAČA u posao otvara se Građevinski dnevnik u kome se konstatuje da ga je NARUČILAC uveo u posao, a ovaj primio lokaciju i svu potrebnu dokumentaciju, čime su stvoreni uslovi da otpočnu radovi.

VII NADZORNI ORGAN

Član 14.

Stručni nadzor nad izvođenjem ugovorenih radova NARUČILAC će vršiti preko "INDEL INŽENJERING" D.O.O. PODGORICA po Ugovoru broj: 0204-109/15 od 28.04.2017.god.

Ako u toku izvođenja radova dođe do promjene nadzornog organa, NARUČILAC će o tome obavijestiti IZVOĐAČA.

NARUČILAC će iz redova svojih zaposlenih imenovati lice u svojstvu koordinatora posla.

Član 15.

Nadzorni organ ovlašten je da se stara i kontroliše: da li IZVOĐAČ izvodi radove prema tehničkoj dokumentaciji (predmjeru radova), provjeru kvaliteta izvođenja radova, primjenu propisa, standarda, tehničkih normativa i normi kvaliteta, kontrolu kvaliteta materijala koji se ugrađuju, da daje tehnička tumačenja eventualno nejasnih detalja potrebnih za izvođenje radova u duhu uslova utvrđenih Ugovorom, da kontroliše dinamiku napredovanja radova i ugovorenog roka završetka radova, da ocjenjuje spremnost i sposobnost radne snage i oruđa rada angažovanih na izvođenju radova, kao i da vrši i druge poslove koji proizilaze iz važećih propisa i spadaju u nadležnost i funkciju nadzora.

Nadzorni organ nema pravo da oslobodi IZVOĐAČA od bilo koje njegove dužnosti ili obaveze iz Ugovora ukoliko za to ne dobije pisano ovlaštenje od NARUČIOCA. IZVOĐAČ je odgovoran za kvalitetno i pravilno izvođenje radova.

Član 16.

Nadzorni organ ima pravo da naredi IZVOĐAČU da otkloni nekvalitetno izvedene radove i zabrani ugrađivanje nekvalitetnog materijala.

Ako IZVOĐAČ, i pored upozorenja i zahtjeva Nadzornog organa, ne otkloni uočene nedostatke i nastavi sa nekvalitetnim izvođenjem radova, Nadzorni organ će radove obustaviti i o tome obavjestiti NARUČIOCA i nadležnu inspekciju i te okolnosti unijeti u građevinski dnevnik.

Sa izvođenjem radova može se ponovo nastaviti kada IZVOĐAČ preduzme i sprovede odgovarajuće radnje i mjere kojima se prema nalazu nadležne inspekcije i Nadzornog organa obezbjeđuje kvalitetno izvođenje radova.

Ako se između Nadzornog organa i IZVOĐAČA pojave nesaglasnosti u pogledu kvaliteta materijala koji se ugrađuje, materijal se daje na ispitivanje.

Troškove ovog ispitivanja plaća IZVOĐAČ koji ima pravo da traži njihovu nadoknadu od NARUČIOCA, ako ovaj nije bio u pravu.

Materijal za koji se utvrdi da ne odgovara tehničkim propisima ili JUS standardima, IZVOĐAČ mora o svom trošku da ukloni sa gradilišta u roku koji mu odredi Nadzorni organ.

Član 17.

Kvalitet materijala koji se ugrađuje, poluproizvoda i gotovih proizvoda i kvalitet izvedenih radova moraju da odgovaraju uslovima po važećim tehničkim propisima i JUS standarima i uslovima predviđenim tehničkom dokumentacijom (predmjerom radova) po kojoj se izvode radovi na objektima i uslovima ovog Ugovora.

Kvalitet materijala koji se ugrađuje i izvedenih radova, IZVOĐAČ mora da dokaže atestima o izvršenim ispitivanjima materijala i radova odnosno garantnim listovima proizvođača materijala.

Sve troškove ispitivanja kvaliteta materijala i radova snosi IZVOĐAČ.

Rezultate svih ispitivanja IZVOĐAČ mora blagovremeno dostavljati Nadzornom organu i ovi biti upisani u građevinski dnevnik.

Ukoliko rezultati ispitivanja pokažu da kvalitet ugrađenog materijala ili izvedenih radova, ne odgovara zahtijevanim uslovima, Nadzorni organ je dužan da izda nalog IZVOĐAČU da nekvalitetni materijal zamijeni kvalitetnim i da radove dovede u ispravno stanje i sve o trošku IZVOĐAČA.

VIII GARANCIJA ZA DOBRO IZVRŠENJE UGOVORA

Član 18.

IZVOĐAČ se obavezuje da NARUČIOCU na dan zaključenja Ugovora, preda neopozivu, bezuslovnu i naplativu na prvi poziv Garanciju banke, za dobro izvršenje Ugovora na iznos od 5% ukupne vrijednosti Ugovora, sa rokom važnosti 3 (tri) dana dužim od ugovorenog roka iz člana 5. ovog Ugovora, koja počinje teći od dana uvođenja IZVOĐAČA u posao i koju NARUČILAC može aktivirati u svakom momentu kada nastupi neki od razloga za raskid ovog Ugovora. U GARANCIJI PONUDE POTREBNO JE NAVESTI DA JE BEZUSLOVNA I PLATIVA NA PRVI POZIV.

NARUČILAC se obavezuje da neposredno nakon ispunjenja obaveza, na način i pod uslovima iz ovog Ugovora, vrati IZVOĐAČU garanciju.

IX UGOVORNA KAZNA

Član 19.

Ako IZVOĐAČ bez krivice NARUČIOCA ne završi radove koji su predmet ovog Ugovora u ugovorenom roku, dužan je NARUČIOCU platiti na ime ugovorene kazne penale 2,0 ‰ (dva promila) od ugovorene cijene ukupnih radova za svaki dan prekoračenja ugovorenog roka završetka radova. Visina ugovorene kazne ne može preći 5% od ugovorene cijene ukupnih radova.

Ugovorne strane su saglasne, da u slučaju neispunjenja ugovornih obaveza, IZVOĐAČ nema pravo da isplati ugovornu kaznu i odustane od Ugovora.

U slučaju da IZVOĐAČ zadocni sa ispunjenjem, NARUČILAC ima pravo da zahtijeva i ispunjenje obaveze i ugovornu kaznu. NARUČILAC se obavezuje da zahtijeva ugovornu kaznu zbog zadocnjenja ako je primio ispunjenje obaveze, sa obavezom, da bez odlaganja obavijesti IZVOĐAČA da zadržava svoje pravo na ugovornu kaznu.

Ako NARUČIOCU nastane šteta veća u iznosu od ugovorenih i obračunatih penala- kazne, IZVOĐAČ je dužan da plati NARUČIOCU pored ugovorne kazne (penale) i iznos naknade štete koja prelazi visinu ugovorene kazne, kao i pravo NARUČIOCA je da zahtijeva razliku do potpune naknade štete.

X GARANCIJA KVALITETA

Član 20.

IZVOĐAČ garantuje za kvalitet izvedenih radova koji su predmet ovog Ugovora, kako je dato u Ponudi IZVOĐAČA.

IZVOĐAČ garantuje kvalitet ugrađenog materijala, na način da posjeduje atest (potvrdu o kvalitetu) od kojih zavisi sigurnost i trajnost izvedenih radova.

IZVOĐAČ je dužan da o svom trošku otkloni sve nedostatke na izvedenim radovima, koji se pokažu u toku garantnog roka u roku koji mu odredi NARUČILAC. Ukoliko IZVOĐAČ ne postupi po zahtjevu NARUČIOCA, NARUČILAC ima pravo da na teret IZVOĐAČA otkloni nedostatke angažovanjem drugog IZVOĐAČA.

Način sprovođenja kontrole kvaliteta vršiće se na zahtjev Nadzornog organa preko pravnog lica ovlašćenog za ispitivanje kontrole kvaliteta.

XI GARANCIJA ZA OTKLANJANJE NEDOSTATAKA U GARANTNOME ROKU

Član 21.

IZVOĐAČ se obavezuje da nakon završenih radova po ispostavljanju okončane situacije dostavi Garanciju za otklanjanje nedostataka u garantnom roku na iznos od 5% Ugovorene cijene, u obliku i od banke prihvatljive NARUČIOCU i koju NARUČILAC može aktivirati u svakom momentu ukoliko IZVOĐAČ ne izvrši otklanjanje predviđenih nedostataka.

Garancija za otklanjanje nedostataka u garantnom roku traje do isticanja garantnog roka.

Ukoliko se tokom garantnog roka na radovima ili opremi uoče nedostaci, kao posljedica nekvalitetno izvedenih radova od strane IZVOĐAČA, NARUČILAC je u obavezi da svaku reklamaciju pisano prijavi

IZVOĐAČU (putem fax sistema ili elektronski, putem e-mail poruke) odmah po utvrđivanju, navodeći vrstu nedostataka, i odrediti primjeren rok u kome će IZVOĐAČ biti obavezan da osvom trošku otkloni uočene nedostatke.

NARUČILAC je obavezan da u slučaju uočavanja propusta pisanim putem pozove IZVOĐAČA i da putem Zapisnika zajednički konstatuju uzrok i obim uočenih propusta. Ukoliko se IZVOĐAČA ne odazove pozivu NARUČIOCA, NARUČILAC će angažovati treće lice na teret IZVOĐAČA.

Član 22.

IZVOĐAČ je dužan da po završenim radovima povuče sa gradilišta svoje radnike, ukloni preostali materijal, opremu, sredstva za rad i privremene objekte koje je koristio u toku rada, očistii gradilište od otpadaka koje je napravio i uredi i očisti okolinu građevine i samu građevinu (objekat na kome je izvodio radove).

Član 23.

Obavijest da su radovi završeni IZVOĐAČ podnosi NARUČIOCU preko Nadzornog organa. Uz obavjest o završetku radova Nadzorni organ će dostaviti ovjeru situacije, pismenu Izjavu da nema skrivenih mana i propusta u izvedenim radovima, kao i Izvještaj o ukupnim izvedenim radovima, sa svom tehničkom dokumentacijom, građevinski dnevnik, nakon čega će NARUČILAC i IZVOĐAČ pristupiti pregledu i primopredaji izvedenih radova.

Član 24.

Pregled i primopredaja pojedinačno izvedenih radova, od strane Komisije koju imenuje NARUČILAC i odgovornih lica IZVOĐAČA, vršiće se prema propisima koji važe u sjedištu NARUČIOCA. Po obavljenom pregledu i primopredaji pojedinačno izvedenih radova, i otklanjanju eventualno utvrđenih nedostataka, ugovorene strane će preko svojih ovlašćenih predstavnika u roku od 8 (osam) dana izvršiti konačni obim izvedenih radova.

Član 25.

NARUČILAC i IZVOĐAČ su saglasni da sastavni dio ovog Ugovora čine:

- Tehnička dokumentacija (predmjer radova),
- Ponuda IZVOĐAČA broj: 0204-2116/1 od 08.05.2017.god.,
- Izjava o urednom plaćanju dospjelih obaveza,
- Garancija za dobro izvršenje Ugovora,
- Garancija za avansno plaćanje,
- Garancija za otklanjanje nedostataka u garantnom roku.

Izmjene i dopune ovog Ugovora mogu se vršiti samo uz prethodno pisani sporazum strana ugovora, koji se kao Aneks prilaže ovom Ugovoru.

XII RASKID UGOVORA

Član 26.

NARUČILAC može jednostrano raskinuti Ugovor u slučaju:

- neblagovremenog, nesavjesnog, nestručnog izvršavanja ugovornih obaveza od strane IZVOĐAČA,
- u slučaju neispunjenja ugovorenog roka i dinamičkog plana izvođenja radova,
- ako IZVOĐAČ prekine izvođenje radova u neprekidnom trajanju od 7 (sedam) dana, a o tome nije obavijestio NARUČIOCA, niti dobio odobrenje za prekid radova,
- ako IZVOĐAČ ne otkloni nedostatke u izvođenju radova u zadatome roku,
- ako IZVOĐAČ nije u stanju da izvodi ugovorene radove zbog toga što nije obavijestio potreban broj radnika, blagovremeno nabavio materijal i opremu za rad.

NARUČILAC je dužan da prije raskida Ugovora u pismenoj formi opomene IZVOĐAČA o postojanju razloga za jednostrani raskid ugovora, ostavljaju i mu rok od 3 do 10 dana za otklanjanje raskidnog razloga.

U slučaju da IZVOĐAČ ne otkloni raskidne razloge NARUČILAC će Izjavom u pismenoj formi obavjestiti IZVOĐAČA o raskidu Ugovora.

Ukoliko neizvršavanjem obaveza od strane IZVOĐAČA nastupi šteta po NARUČIOCA, IZVOĐAČ će biti dužan da istu nadoknadi.

Ugovorne strane će nastojati da sporazumno riješe međusobne odnose, a u suprotnom o postojanju i visini štete odlučivaće sud.

Član 27.

IZVOĐAČ može jednostrano raskinuti ugovor u slučaju da NARUČILAC, bez opravdanih razloga, ne izvrši plaćanje na način i u roku predviđenom članom 5. ovog Ugovora, nakon što istog pismeno opomene na postojanje raskidnog razloga, ostavljajući mu rok za izvršenje ugovorne obaveze.

Član 28.

Ako strane ugovora sporazumno raskinu Ugovor, sporazumom o raskidu ugovora utvrđuju se međusobna prava i obaveze koje proističu iz raskida Ugovora.

Član 29.

Ukoliko dođe do raskida Ugovora i prekida radova, NARUČILAC i IZVOĐAČ su dužni da preuzmu potrebne mjere da se izvedeni radovi zaštite od propadanja. Troškove zaštite radova snosi strana Ugovora čijom krivicom je došlo do raskida ugovora odnosno do prekida radova.

XIII OSTALE ODREDBE

Član 30.

Ugovor o javnoj nabavci koji je zaključen uz kršenje antikorupcijskog pravila ništav je, u smislu člana 15. stav 5 Zakona o javnim nabavkama („Službeni list CG“, br. 42/11 i 57/14).

Član 31.

Strane ugovora su saglasne da sve sporove koji nastanu iz odnosa zasnovanih ovim Ugovorom prvenstveno rješavaju sporazumno. Pri tom, se po potrebi, mogu koristiti usluge pojedinih stručnih lica ili tijela koja ugovorne strane sporazumno odrede.

Ukoliko se nastali spor ne riješi sporazumno, za rješavanje spora odredi će se sporazumno, a saglasno ugovornim dokumentima, presuditelj spora.

Rješavanje spornih pitanja ne može uticati na rok i kvalitet ugovorenih radova.

Član 32.

Ovaj Ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od dolje navedenih ovlašćenih zakonskih zastupnika strana ugovora i sačinjen je u 5 (pet) istovjetna primjerka, od kojih jedan primjerak zadržava IZVOĐAČ, tri (3) primjerka zadržava NARUČILAC i jedan primjerak dostavlja se Upravi za javne nabavke.

ZA IZVOĐAČA

Izvršni direktor,
Susanne Ilić



ZA NARUČIOCA

Direktor,
Predrag Jelušić, dipl.ekonomista



0204-1373/27

Broj: 1204-2018
Budva, 10.07.2018. godine 20__ год.

**ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI IZVEDENIH RADOVA
na sanaciji objekata infrastrukture - RN 2-1- sanacija pristaništa „Žanjice“,
u opštini Herceg Novi**

Primopredaja izvedenih radova je izvršena u skladu sa članom 24. Ugovora o izvođenju radova br.0204-2116/4 od 21.07.2017.godine i Rješenjem o obrazovanju Komisije za primopredaju radova br. 0204-1373/11 od 16.05.2018.godine.

Primopredaja radova je izvršena dana 10.07.2018. godine, u periodu od 10-12h, na licu mjesta u Žanjicama, kojoj su prisustvali:

u ime Izvođača radova "Đokić group" doo iz Bara:

- 1) Praščević Vlastimir, dig odgovorni izvođač radova, koji predaje radove

u ime Investitora i Naručioca radova "JP Morsko Dobro" iz Budve, Komisija u sastavu:

- 1) Rajko Radulović, predsjednik komisije, koji prima radove
- 2) Mato Bošković, član komisije, koji prima radove,
- 3) Jelena Pavićević, član komisije, koja prima radove,

Utvrđeno je sledeće stanje:

Radovi koji su predmet primopredaje su izvođeni u periodu od 22.05 do 10.06.2018. godine na osnovu ugovora sa izvođačem br.0204-2116/4 od 21.07.2017.godine i na osnovu izdatog Radnog naloga br.2-1 0204-1373/2-1 od 03.05.2018. godine.

Navedenim ugovorom za sanaciju objekata obalne infrastrukture predviđeno je da se realizuje više objekata za koje se procijeni da je neophodna njihova sanacija i u tom smislu izdat je radni nalog br.2-1 sanacija pristaništa u Žanjicama, kojim je nastavljen posao sanacije kako predviđa zaključeni ugovor.

Projektno-tehnička dokumentacija i predmjer radova je urađen od strane preduzeća „Bates“ doo iz Podgorice, na osnovu koje je izabrani izvođač radova „Đokić group“ doo iz Bara, dao svoju ponudu koja je prihvaćena izdavanjem navedenog radnog naloga. Rok za izvođenje radova je bio 21 dan od dana uvođenja u posao i isti nije prekoračen imajući u vidu da je izvođač uveden u posao 22.05.2018. godine.

Stalni stručni nadzor nad izvođenjem radova je vršilo preduzeće „Indel inženjering“ doo iz Podgorice na osnovu imenovanih stručnih lica Miloša Stešević dig i Ivane Damjanović dig.

Nakon obavještenja od strane izvođača radova da su predviđeni radovi završeni, imenovana Komisija je izašla na lice mjesta i iste pregledala i tom prilikom konstatovala je da su radovi izvedeni u skladu sa projektom, i da nema nepravilnosti ili nedostataka.

Nadzodni organi su pregledali izvedene radove i dali saglasnost na izvedene količine kao i na kvalitet istih.

Komisija predlaže da se dostavljena Okončana situacija br. 2 – SANACIJA PRISTANIŠTA ZANJICE br.0204-1373/16 od 06.07.2018. godine, u iznosu od 35.079,04 € plati izvođaču radova, kao i da se može platiti račun za uslugu vršenja stalnog stručnog nadzora preduzeću „Indel Inženjering“ doo iz Podgorice u procentualnom iznosu izvedenih radova.

Konstatuje se da nije bilo kašnjenja u realizaciji navedenog ugovora, a garantni rok za izvedene radove iznosi 2 godine od dana izvršene primopredaje radova.

Napomena:

Ovaj zapisnik je sastavljen bez primjedbi, u 3 primjerka od čega po 1 primerak izvođaču, 1 investitoru radova, a 1 primerak za evidenciju.

Radove predao:

Praščević
Praščević Vlastimir, dig
odgovorni izvođač radova,

Radove primili:

1/ Rajko Radulović
Rajko Radulović dig
2/ Mato Bošković
Mato Bošković,
3/ Jelena Pavićević
Jelena Pavićević

- Foto završenih radova



Broj:
Budva:
Popa Jola Zeca bb
Tel:033/453-008

Predmet: Dostava podataka o ostvarenim prihodima na poluostrvu Luštica

U periodu od 2011. do 2021. godine, uplaćeno je ukupno 283.532,67 eura (sa uračunatim pdv-om) na žiro račun Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, odnosno oprihodovan iznos od 236.536,12 eura.

Slijedi tabelarni prikaz evidentiranih uplata po lokacijama:

I ROSE

R.br.	Lokacija br.	Korisnik	Broj i datum ugovora	Iznos prihoda (bez PDV-a)	Iznos uplate (sa PDV-om)
1.	21A	Cattaro Company doo Herceg Novi Win doo Herceg Novi	0206-3070/3 od 05.08.2019.	570,00	689,70
2.	21A	Cattaro Company doo Herceg Novi Win doo Herceg Novi	0206-2571/2 od 17.08.2020.	285,00	344,85
3.	21A	Cattaro Company doo Herceg Novi Win doo Herceg Novi	0206-634/8 od 23.08.2021.	285,00	344,85
4.	21A1	Cattaro Company doo Herceg Novi Win doo Herceg Novi	0210-197/2 od 16.01.2018.	1.034,46	1.251,70
5.	21A1	Cattaro Company doo Herceg Novi Win doo Herceg Novi	0210-116/5 od 28.05.2020.	2.068,46	2.503,40
6.	21A2	Cattaro Company doo Herceg Novi Win doo Herceg Novi	0210-2821/3 od 24.09.2018.	4.616,70	5.586,21
			Ukupno:	8.859,62	10.720,71

II DOBREČ

R.br.	Lokacija br.	Korisnik	Broj i datum ugovora	Iznos prihoda (bez PDV-a)	Iznos uplate (sa PDV-om)
1.	22A	Banićević Zoran Herceg Novi	0206-1577/2 od 10.06.2013.	4.310,00	5.128,90
2.	22A	Banićević Zoran Herceg Novi	0206-315/2 od 27.01.2014.	4.310,00	5.128,90
3.	22A	Drizić Miloš Herceg Novi	0206-1911/9 od 06.06.2019.	56.000,00	67.760,00
4.	22A	M.D. CORP 2 doo Herceg Novi	0206-209/5 od 23.01.2020.	28.000,00	33.880,00

5.	22A	M.D. CORP 2 doo Herceg Novi	0206-823/2 od 24.03.2021.	28.000,00	33.880,00
6.	22A1	NORTH STAR doo Herceg Novi	0210-1876/2 od 27.04.2018.	5.000,00	6.050,00
7.	22A1	Konzorcijum „North star“ i „Equest Capital Limited“	0210-202/3 od 28.02.2019.		
			Ukupno:	125.620,00	151.827,80

III ŽANJICE

R.br.	Lokacija br.	Korisnik	Broj i datum ugovora	Iznos prihoda (bez PDV-a)	Iznos uplate (sa PDV-om)
1.	23A	MP ASTRA doo Podgorica	0206-2088/6 od 19.07.2021.	3.275,00	3.962,75
2.	23B	CR INVESTMENT doo Podgorica	0206-1921/3 od 28.05.2019.	3.500,00	4.235,00
3.	23B	CR INVESTMENT doo Podgorica	0206-803/2 od 25.02.2020.	3.500,00	4.235,00
4.	23C	CR INVESTMENT doo Podgorica	0206-1920/3 od 28.05.2019.	12.000,00	14.520,00
5.	23C	CR INVESTMENT doo Podgorica	0206-773/3 od 25.02.2020.	6.000,00	7.260,00
6.	23C	CR INVESTMENT doo Podgorica	0206-848/2 od 25.03.2021.	6.000,00	7.260,00
7.	23D	OPTIMIST doo Tivat	0210-1814/2 od 27.06.2015.	600,00	714,00
8.	23D	OPTIMIST doo Tivat	0206-2894/2 od 17.08.2016.	600,00	714,00
9.	23D	OPTIMIST doo Tivat	0206-2079/2 od 04.05.2017.	600,00	714,00
10.	23D	OPTIMIST doo Tivat	0210-1899/3 od 04.06.2018.	600,00	726,00
11.	23D	OPTIMIST doo Tivat	0210-2734/3 od 20.08.2018.	1.557,00	1.883,97
12.	23D	OPTIMIST doo Tivat	0210-1509/3 od 28.05.2019.	1.557,00	1.883,97
13.	23D	OPTIMIST doo Tivat	0210-2886/2 od 23.11.2020.	778,50	941,99
14.	23D	OPTIMIST doo Tivat	0210-1860/2 od 15.06.2021.	1.038,00	1.255,99
			Ukupno:	41.605,50	50.306,67

IV MIRIŠTA

R.br.	Lokacija br.	Korisnik	Broj i datum ugovora	Iznos prihoda (bez PDV-a)	Iznos uplate (sa PDV-om)
1.	24A	BIRIUS doo Herceg Novi	0206-1377/2 od 21.04.2011.	4.545,00	4.545,00
2.	24A	BIRIUS doo Herceg Novi	0206-1687/2 od 11.05.2012.	4.545,00	4.545,00
3.	24A	BIRIUS doo Herceg Novi	0206-1579/2 od 29.05.2013.	5.645,00	6.684,65
4.	24A	MIRIŠTA doo Herceg Novi	0206-1108/2 od 15.05.2014.	5.645,00	6.717,55
5.	24A	MIRIŠTA doo Herceg Novi	0206-687/2 od 23.02.2015.	5.645,00	6.717,55
6.	24A	MIRIŠTA doo Herceg Novi	0206-1669/2 od 28.04.2016.	4.693,00	5.584,67
7.	24A	MIRIŠTA doo Herceg Novi	0206-1143/2 od 14.03.2017.	4.693,00	5.584,67
8.	24A	MIRIŠTA doo Herceg Novi	0206-1662/2 od 16.04.2018.	4.693,00	5.678,53
9.	24A	MIRIŠTA doo Herceg Novi	0206-1913/4 od 20.05.2019.	580,00	701,80
10.	24A	MIRIŠTA doo Herceg Novi	0206-1477/4 od 27.05.2020.	378,00	457,38
11.	24A	MIRIŠTA doo Herceg Novi	0206-769/1 od 18.03.2021.	290,00	350,90
12.	24B	Marković Žizela Herceg Novi	0206-2312/3 od 24.08.2021.	301,00	364,21
			Ukupno:	41.653,00	47.931,91

VARZA

R.br.	Lokacija br.	Korisnik	Broj i datum ugovora	Iznos prihoda (bez PDV-a)	Iznos uplate (sa PDV-om)
1.	27B	KONSTANTIN STRUKOV IVANOVIČ	0210-2885/3 od 10.11.2020.	9.399,00	11.372,79
2.	27B	KONSTANTIN STRUKOV IVANOVIČ	0210-2885/3 od 10.11.2020. i Obavještenju 0202-75/162- 1 od 31.12.2021.	9.399,00	11.372,79
			Ukupno:	18.798,00	22.745,58

Prilog:

- Analitičke kartice kupaca

Obradila:
Ekonomsko-finansijska služba

Glavni knjigovođa:
Marina Savić, dipl.ecc

Šef računovodstva:
mr Milica Marković, dipl.ecc

Rukovoditeljka službe:
Maša Vukić, dipl.ecc

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - CATTARO COMPANY GROUP

Stanje za period: 01.01.2019. - 31.12.2019.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
94	23.05.2019.	IZHBB		NAR	320/11	0,00	8.058,60	-8.058,60	
320	31.05.2019.	IZFA	320/11	RAK	320/11	8.058,60	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI
1569	30.09.2019.	IZFA	1562/01	RAK	1562/01	689,70	0,00	689,70	KUPCI U ZEMLJI
54	30.09.2019.	OSTA		AVA	1562/01/7933	0,00	689,70	0,00	1562/01/7933
<i>Ukupno:</i>						<i>8.748,30</i>	<i>8.748,30</i>	<i>0,00</i>	

Uy. 0206-3070/3

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - CATTARO COMPANY GROUP

Stanje za period: 01.01.2020. - 31.12.2020.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
105	15.06.2020.	IZHBB		NAR	242/01	0,00	5.586,21	-5.586,21	
105	15.06.2020.	IZHBB		NAR	243/01	0,00	1.251,70	-6.837,91	
105	15.06.2020.	IZHBB		NAR	244/01	0,00	1.251,14	-8.089,05	
241	15.06.2020.	IZFA	242/01	RAK	242/01	5.586,21	0,00	-2.502,84	KUPCI U ZEMLJI
242	15.06.2020.	IZFA	243/01	RAK	243/01	1.251,70	0,00	-1.251,15	KUPCI U ZEMLJI Ug. 010-116/15
243	15.06.2020.	IZFA	244/01	RAK	244/01	1.251,14	0,00	-0,01	KUPCI U ZEMLJI Ug. 010-116/15
125	15.07.2020.	IZHBB		NAR	451/11	0,00	6.715,50	-6.715,51	
449	24.07.2020.	IZFA	451/11	RAK	451/11	8.058,60	0,00	1.343,09	KUPCI U ZEMLJI
46	24.07.2020.	OSTA		AVA	451/11/7933	0,00	1.343,10	-0,01	451/11/7933
1245	31.08.2020.	IZFA	1246/11	RAK	1246/11	-4.029,30	0,00	-4.029,31	KUPCI U ZEMLJI
161	02.09.2020.	IZHBB		NAR	POVR.SREDSTA VA RN.1246/11	0,00	-4.029,30	-0,01	AN.II 0209-1143/6 11.8.2020.
1441	14.09.2020.	IZFA	1442/01	RAK	1442/01	344,85	0,00	344,84	KUPCI U ZEMLJI Ug. 0206-2571/2
60	14.09.2020.	OSTA		AVA	1442/01/7933	0,00	344,85	-0,01	1442/01/7933
118	31.12.2020.	OSTA		OST		0,00	-0,01	0,00	KOREKCIJA 31.12.2020.
Ukupno:						12.463,19	12.463,19	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - CATTARO COMPANY GROUP

Stanje za period: 01.01.2021. - 31.12.2021.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
78	06.05.2021.	IZHBB		NAR	239/2021	0,00	4.029,30	-4.029,30	
239	17.05.2021.	IZFA	238/11	RAK	239/2021	4.029,30	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI
1090	16.09.2021.	IZFA	1083/01	RAK	1094/2021	344,85	0,00	344,85	KUPCI U ZEMLJI 19.006-631/8
101	16.09.2021.	OSTA		AVA	1094/2021/793 3	0,00	344,85	0,00	1094/2021/7933
<i>Ukupno:</i>						4.374,15	4.374,15	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - WIN D.O.O. KOTOR

Stanje za period: 01.01.2018. - 31.12.2018.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
130	07.03.2018.	IZFA	130/01	RAK	00110/01	1.251,70	0,00	1.251,70	KUPCI U ZEMLJI 119.0210-197/2
2	31.03.2018.	OSTA		OST	00110/01- 07.03.2018	0,00	1.251,70	0,00	SA 4300/AM/19/820- 01.02.2018
551	25.05.2018.	IZFA	547/11	RAK	547/11	6.635,64	0,00	6.635,64	KUPCI U ZEMLJI
7	31.05.2018.	OSTA		OST	547/11- 25.05.2018	0,00	6.635,64	0,00	SA 4300/AM/77/820- 25.04.2018
145	03.08.2018.	IZATL	145	NAR	1335/01	0,00	6.198,83	-6.198,83	1335/01 820
1345	06.08.2018.	IZFA	1335/01	RAK	1335/01	6.198,83	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI
59	31.12.2018.	OSTA		KOR		0,00	0,00	0,00	Saldiranje
<i>Ukupno:</i>						14.086,17	14.086,17	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - WIN D.O.O. KOTOR

Stanje za period: 01.01.2019. - 31.12.2021.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
6	25.03.2019.	OSTA		AVA	60/01/005565	0,00	5.586,21	-5.586,21	60/01/005565
60	25.03.2019.	IZFA	60/01	RAK	60/01	5.586,21	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI Ug.0210-222013
Ukupno:						5.586,21	5.586,21	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.13 do 31.12.13

Konto 2022 KUPČI U ŽEMLJI
 Partner 001629 BANIĆEVIĆ ZORAN

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
13.11.201		000022 20	01117/01 / (SA 4300/AM/112/820-12.6.13) (,00	5.042,70	-5.042,70
13.11.2013.11.20		251113 25	01117/01 / (O: 01) ug. 4577/2 10.06.2013	5.128,90	,00	86,20
02.12.20102.12.20		AM0239 13	01117/01 / (O: 01)	,00	86,20	,00
			Svega:	5.128,90	5.128,90	,00
				(4310,00)		

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.14 do 31.12.14

Konto 2022 KUPCI U ŽEMLJI
Partner 001629 BANIČEVIĆ ZORAN

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
24.11.2014	11.20	AM0223	13 01365/01 / 820 (O: 01)	,00	5.128,90	-5.128,90
28.11.2014	11.20	251128	25 01365/01 / (O: 01) <i>ug 315/2</i>	5.128,90	,00	,00
			<i>27.01.2014</i>	Svega: 5.128,90	5.128,90	,00
					<i>(4310,00)</i>	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - DRIZIĆ MILOŠ

Kartica prometa

Stanje za period: 01.01.2019. - 31.12.2019.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
109	13.06.2019.	IZHBB		NAR	446/01	0,00	67.760,00	-67.760,00	
446	18.06.2019.	IZFA	446/01	RAK	446/01	67.760,00	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI
<i>Ukupno:</i>						67.760,00	67.760,00	0,00	

02:6-
Ug. 19/1/9

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - 2.M.D.CORP D.O.O.

Kartica prometa

Stanje za period: 01.01.2021. - 31.12.2021.

Datum štampe: 30.12.2021.

po Ug. 0206-8231/2

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
188	07.05.2021.	IZFA	187/01	RAK	188/2021	8.470,00	0,00	8.470,00	KUPCI U ZEMLJI
36	07.05.2021.	OSTA		AVA	187/01/8183	0,00	8.470,00	0,00	187/01/8183
619	02.07.2021.	IZFA	616/01	RAK	620/2021	8.470,00	0,00	8.470,00	KUPCI U ZEMLJI
620	02.07.2021.	IZFA	617/01	RAK	621/2021	8.470,00	0,00	16.940,00	KUPCI U ZEMLJI
621	02.07.2021.	IZFA	618/01	RAK	622/2021	8.470,00	0,00	25.410,00	KUPCI U ZEMLJI
121	07.07.2021.	IZHBB		NAR	620/2021	0,00	8.470,00	16.940,00	
121	07.07.2021.	IZHBB		NAR	621/2021	0,00	8.470,00	8.470,00	
121	07.07.2021.	IZHBB		NAR	622/2021	0,00	8.470,00	0,00	
Ukupno:						33.880,00	33.880,00	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - 2.M.D.CORP D.O.O.

Stanje za period: 01.01.2020. - 31.12.2020.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
38	11.02.2020.	IZFA	38/01	RAK	38/01	16.940,00	0,00	16.940,00	KUPCI U ZEMLJI Ug 0206-20215
7	28.02.2020.	OSTA		AVA	38/01/8183	0,00	16.940,00	0,00	38/01/8183
300	30.06.2020.	IZFA	301/01	RAK	301/01	16.940,00	0,00	16.940,00	KUPCI U ZEMLJI Ug 0206-20215
121	07.07.2020.	IZHBB		NAR	301/01	0,00	16.940,00	0,00	
Ukupno:						33.880,00	33.880,00	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - NORTHSTAR DOO

Stanje za period: 01.01.2018. - 31.12.2018.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
90	16.05.2018.	IZATL		NAR	90	0,00	6.050,00	-6.050,00	553/01 820
557	25.05.2018.	IZFA	553/01	RAK	553/01	6.050,00	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 1876/2
<i>Ukupno:</i>						6.050,00	6.050,00	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - NORTH SPOT DOO

Kartica prometa

Stanje za period: 01.01.2020. - 31.12.2020.

Datum štampe: 04.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
129	21.07.2020.	IZHBB		NAR	461/01	0,00	5.590,20	-5.590,20	
459	24.07.2020.	IZFA	461/01	RAK	461/01	5.590,20	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 1162/3
1158	26.08.2020.	IZFA	1159/01	RAK	1159/01	-1.597,20	0,00	-1.597,20	KUPCI U ZEMLJI
157	27.08.2020.	IZHBB		NAR	POVR.SREDSTA VA RN.1159/01	0,00	-1.597,20	0,00	AN.II 0206-1168/5 18.08.2020.
Ukupno:						3.993,00	3.993,00	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - MP ASTRA DOO PODGORICA

Stanje za period: 01.01.2021. - 31.12.2021.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
128	20.07.2021.	IZHBB		NAR	794/2021	0,00	3.962,75	-3.962,75	
793	28.07.2021.	IZFA	789/01	RAK	794/2021	3.962,75	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI ug. 2022/6
<i>Ukupno:</i>						3.962,75	3.962,75	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - CR INVESTMENT

Stanje za period: 01.01.2019. - 31.12.2019.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
368	11.06.2019.	IZFA	368/01	RAK	368/01	14.520,00	0,00	14.520,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 1920/3
25	11.06.2019.	OSTA		AVA	368/01/7979	0,00	14.520,00	0,00	368/01/7979
26	18.06.2019.	OSTA		AVA	462/01/7979	0,00	4.235,00	-4.235,00	462/01/7979
462	18.06.2019.	IZFA	462/01	RAK	462/01	4.235,00	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 1921/3
Ukupno:						18.755,00	18.755,00	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - CR INVESTMENT

Stanje za period: 01.01.2020. - 31.12.2020.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
41	03.03.2020.	IZHBB		NAR	79/01	0,00	4.235,00	-4.235,00	
41	03.03.2020.	IZHBB		NAR	78/01	0,00	14.520,00	-18.755,00	
78	04.03.2020.	IZFA	78/01	RAK	78/01	14.520,00	0,00	-4.235,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 773B
79	04.03.2020.	IZFA	79/01	RAK	79/01	4.235,00	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 803/2
<i>Ukupno:</i>						18.755,00	18.755,00	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.15 do 31.12.15

Konto 2022 KUPČI U ŽEMLJI
 Partner 006151 OPTIMIST DOO TIVAT

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
22.04.2012	22.04.20	AM0075	13 00263/02 / 820 (O: 01)	,00	1.234,74	-1.234,74
29.04.2012	29.04.20	250429	25 00263/02 / (O: 01) ug. 1255/3 21.04.2015	1.234,74	,00	,00 (1037,60)
03.07.2011	03.07.20	250703	25 00854/02 / (O: 01) ug. 1255/3 21.04.2015	1.785,00	,00	1.785,00 (1509,00)
21.07.2012	21.07.20	AM0138	13 00854/02 / 820 (O: 01)	,00	1.785,00	,00
21.07.2012	21.07.20	AM0138	13 01102/01 / 820 (O: 01)	,00	714,00	-714,00
21.07.2012	21.07.20	AM0138	13 01103/01 / 820 (O: 01)	,00	595,00	-1.309,00
30.07.2013	30.07.20	250730	25 01102/01 / (O: 01) ug. 1814/2 27.06.2015	714,00	,00	-595,00 (609,00)
30.07.2013	30.07.20	250730	25 01103/01 / (O: 01) ug. 1813/2 27.06.2015	595,00	,00	,00 (509,00)
05.08.2011	05.08.20	250805	25 01160/02 / (O: 01) ug. 1255/3 21.04.2015	1.785,00	,00	1.785,00 (1509,00)
20.08.2011	20.08.20	AM0160	13 01160/02 / 820 (O: 01)	,00	1.785,00	,00
Svega:				6.113,74	6.113,74	,00

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.16 do 31.12.16

Konto 2022

KUPČI U ŽEMLJI

Partner 006151

OPTIMIST DOO TIVAT

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
05.05.2010	05.05.20	AM0085	13 00413/02 / 820 (O: 01)	,00	1.234,74	-1.234,74
11.05.2011	11.05.20	250511	25 00413/02 / (O: 01) 49.466/3 18.04.2016	1.234,74	,00	,00 (1.234,74)
04.07.2011	15.07.20	250704	25 00787/02 / (O: 01) 49.466/3 18.04.2016	1.785,00	,00	1.785,00 (1.785,00)
15.07.2011	15.07.20	AM0133	13 00787/02 / 820 (O: 01)	,00	1.785,00	,00
03.08.2011	15.08.20	250803	25 01102/02 / (O: 01) 49.466/3 18.04.2016	1.785,00	,00	1.785,00 (1.785,00)
12.08.2011	12.08.20	AM0154	13 01102/02 / 820 (O: 01)	,00	1.785,00	,00
19.08.2011	19.08.20	AM0159	13 01262/01 / 820 (O: 01)	,00	595,00	-595,00
19.08.2011	19.08.20	AM0159	13 01263/01 / 820 (O: 01)	,00	714,00	-1.309,00
25.08.2012	25.08.20	250825	25 01262/01 / (O: 01) 49.2824/2 17.08.2016	595,00	,00	-714,00 (595,00)
25.08.2012	25.08.20	250825	25 01263/01 / (O: 01) 49.2824/2 17.08.2016	714,00	,00	,00 (600,00)
Svega:				6.113,74	6.113,74	,00

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.17 do 31.12.17

Konto 2022 KUPČI U ZEMLJI
Partner 006151 OPTIMIST DOO TIVAT

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
09.05.2019.05.20		AM0085 13	00588/01 / 820 (O: 01)	,00	595,00	-595,00
09.05.2019.05.20		AM0085 13	00589/01 / 820 (O: 01)	,00	714,00	-1.309,00
09.05.2019.05.20		AM0085 13	00591/02 / 820 (O: 01)	,00	1.234,74	-2.543,74
24.05.20124.05.20		250524 25	00588/01 / (O: 01) <i>kg. 1536/2</i> <i>04.05.2017</i>	595,00	,00	-1.948,74 <i>(309,00)</i>
24.05.20124.05.20		250524 25	00589/01 / (O: 01) <i>kg. 2079/2</i> <i>04.05.2017</i>	714,00	,00	-1.234,74 <i>(609,00)</i>
24.05.20124.05.20		250524 25	00591/02 / (O: 01) <i>kg. 2031/2</i> <i>05.05.2017</i>	1.234,74	,00	,00 <i>(107,60)</i>
04.07.20117.07.20		250704 25	01091/02 / (O: 01) <i>kg. 2031/2</i> <i>05.05.2017</i>	1.785,00	,00	1.785,00 <i>(1509,00)</i>
19.07.20119.07.20		AM0133 13	01091/02 / 820 (O: 01)	,00	1.785,00	,00
03.08.20117.08.20		250803 25	01390/02 / (O: 01) <i>kg. 2031/2</i> <i>03.05.2017</i>	1.785,00	,00	1.785,00 <i>(1500,00)</i>
15.08.20115.08.20		AM0152 13	01390/02 / 820 (O: 01)	,00	1.785,00	,00
			Svega:	6.113,74	6.113,74	,00

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - OPTIMIST DOO TIVAT

Stanje za period: 01.01.2018. - 31.12.2018.

Datum štampe: 04.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
103	06.06.2018.	IZATL	689/01	NAR	103	0,00	726,00	-726,00	689/01 820
103	06.06.2018.	IZATL	690/01	NAR	103	0,00	726,00	-1.452,00	690/01 820
682	07.06.2018.	IZFA	679/02	RAK	679/02	1.255,50	0,00	-196,50	KUPCI U ZEMLJI
692	08.06.2018.	IZFA	689/01	RAK	689/01	726,00	0,00	529,50	KUPCI U ZEMLJI Ug. 1299/3
693	08.06.2018.	IZFA	690/01	RAK	690/01	726,00	0,00	1.255,50	KUPCI U ZEMLJI
8	30.06.2018.	OSTA		OST	679/02- 07.06.2018	0,00	1.255,50	0,00	SA 4300/AM/88/820- 14.05.2018
1010	04.07.2018.	IZFA	1004/02	RAK	1004/02	1.815,00	0,00	1.815,00	KUPCI U ZEMLJI
129	11.07.2018.	IZATL	1004/01	NAR	129	0,00	1.815,00	0,00	1004/01 820
1320	06.08.2018.	IZFA	1310/02	RAK	1310/02	1.815,00	0,00	1.815,00	KUPCI U ZEMLJI
154	16.08.2018.	IZATL	154	NAR	1310/02	0,00	1.815,00	0,00	1310/02 820
35	07.09.2018.	IZHBB	35	NAR	1746/01	0,00	1.883,97	-1.883,97	1746/01 820 Ug. 2734/3
1756	17.09.2018.	IZFA	1746/01	RAK	1746/01	1.883,97	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI
59	31.12.2018.	OSTA		KOR		0,00	0,00	0,00	Saldiranje
Ukupno:						8.221,47	8.221,47	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - OPTIMIST DOO TIVAT

Kartica prometa

Stanje za period: 01.01.2019. - 31.12.2019.

Datum štampe: 10.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
418	11.06.2019.	IZFA	418/01	RAK	418/01	1.883,97	0,00	1.883,97	KUPCI U ZEMLJI <i>ku: 1302/3</i>
25	11.06.2019.	OSTA		AVA	418/01/006151	0,00	1.883,97	0,00	418/01/006151
<i>Ukupno:</i>						<i>1.883,97</i>	<i>1.883,97</i>	<i>0,00</i>	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - OPTIMIST DOO TIVAT

Stanje za period: 01.01.2020. - 31.12.2020.

Datum štampe: 10.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
240	21.12.2020.	IZHBB		NAR	2157/01	0,00	557,21	-557,21	
2156	29.12.2020.	IZFA	2157/01	RAK	2157/01	557,21	0,00	-0,01	KUPCI U ZEMLJI
2181	31.12.2020.	IZFA	2182/01	RAK	2182/01	941,99	0,00	941,98	KUPCI U ZEMLJI 2.182/2
<i>Ukupno:</i>						1.499,19	557,21	941,98	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - OPTIMIST DOO TIVAT

Kartica prometa

Stanje za period: 01.01.2021. - 31.12.2021.

Datum štampe: 30.12.2021.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
0	01.01.2021.	POCS		POC	PS	941,99	0,00	941,99	Početno stanje
4	11.01.2021.	IZHBB		NAR	2182/01	0,00	941,99	-0,01	
107	17.06.2021.	IZHBB		NAR	539/2021	0,00	314,00	-314,01	
107	17.06.2021.	IZHBB		NAR	538/2021	0,00	941,99	-1.256,00	
537	17.06.2021.	IZFA	535/01	RAK	538/2021	941,99	0,00	-314,01	KUPCI U ZEMLJI
538	17.06.2021.	IZFA	536/01	RAK	539/2021	314,00	0,00	-0,02	KUPCI U ZEMLJI
<i>Ukupno:</i>						<i>2.197,97</i>	<i>2.197,98</i>	<i>-0,02</i>	

Ug. 1260/2
07. 1260/2

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.11 do 31.12.11

Konto 2022 KUPČI U ZEMLJI ZA USLUGE

Partner 005006 BIRIUS DOO HERCEG NOVI

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
01.07.2010	05.07.20	250701	25 00491/01 / (O: 01) ug. 1377/2 21.04.2011	2.272,50	,00	2.272,50 (2.272,50)
06.07.2010	06.07.20	AM0149	13 00491/01 / (O: 01)	,00	2.272,50	,00
10.08.2013	08.08.20	250810	25 00890/01 / (O: 01) ug. 1377/2 21.04.2011	2.272,50	,00	2.272,50 (2.272,50)
30.08.2013	08.08.20	AM0194	13 00890/01 / (O: 01)	,00	2.272,50	,00
Svega:				4.545,00	4.545,00	,00

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.12 do 31.12.12

Konto 2022 KUPCI U ZEMLJI ZA USLUGE

Partner 005006 BIRIUS DOO HERCEG NOVI

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis		Duguje	Potrazuje	Saldo
01.07.2010	05.07.20	250701	25 00736/01 / (O: 01) 48-1682/2	11.05.2012	2.272,50	,00	2.272,50 (2.272,50)
04.07.2010	04.07.20	AM0151	13 00736/01 / (O: 01)		,00	2.272,50	,00
06.08.2013	08.08.20	250806	25 01349/01 / (O: 01) 48-1682/2	11.05.2012.	2.272,50	,00	2.272,50 (2.272,50)
14.08.2011	14.08.20	AM0184	13 01349/01 / (O: 01)		,00	2.272,50	,00
Svega:					4.545,00	4.545,00	,00

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.13 do 31.12.13

Konto 2022 KUPCI U ZEMLJI
 Partner 005006 BIRIUS DOO HERCEG NOVI

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
12.06.20112.06.20		AM0112 13	00452/01 / 820 (O: 01)	,00	1.924,65	-1.924,65
17.06.20117.06.20		250617 25	00452/01 / (O: 01) ug. 1575/2 23.05.2013	1.924,65	,00	,00 (1645p)
06.07.20115.07.20		250706 25	00651/01 / (O: 01) ug. 1575/2 23.05.2013	2.380,00	,00	2.380,00 (2000,00)
16.07.20116.07.20		AM0136 13	00651/01 / (O: 01)	,00	2.380,00	,00
02.08.20115.08.20		250802 25	00901/01 / (O: 01) ug. 1575/2 23.05.2013	2.380,00	,00	2.380,00 (2000,00)
13.08.20113.08.20		AM0157 13	00901/01 / (O: 01)	,00	2.380,00	,00
			Svega:	6.684,65	6.684,65	,00

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.14 do 31.12.14

Konto 2022 KUPCI U ZEMLJI

Partner 006381 MIRIŠTA DOO

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
19.05.2011	19.05.20	AM0090	13 00357/01 / 820 (O: 01)	,00	1.645,00	-1.645,00
20.05.2012	20.05.20	AM0091	13 00357/01 / 820 (O: 01)	,00	312,55	-1.957,55
27.05.2012	27.05.20	250527	25 00357/01 / (O: 01) ug. 1108/2	1.957,55	,00	,00
03.07.2011	03.07.20	250703	25 00686/01 / (O: 01) ug. 1108/2	2.380,00	,00	2.380,00
21.07.2012	21.07.20	AM0132	13 00686/01 / 820 (O: 01)	,00	2.380,00	,00
07.08.2011	07.08.20	250807	25 00941/01 / (O: 01) ug. 1108/2	2.380,00	,00	2.380,00
21.08.2012	21.08.20	AM0157	13 00941/01 / 820 (O: 01)	,00	2.380,00	,00
Svega:				6.717,55	6.717,55	,00

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.15 do 31.12.15

Konto 2022 KUPCI U ZEMLJI

Partner 006381 MIRIŠTA DOO

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
01.04.2010	01.04.20	AM0062	13 00155/01 / 820 (O: 01)	,00	1.957,55	-1.957,55
03.04.2010	03.04.20	250403	25 00155/01 / (O: 01) 49.687/2 23.02.2015	1.957,55	,00	,00 (1645,00)
03.07.2011	15.07.20	250703	25 00846/01 / (O: 01) 49.687/2 23.07.2015	2.380,00	,00	2.380,00 (2000,00)
15.07.2011	15.07.20	AM0134	13 00846/01 / 820 (O: 01)	,00	2.380,00	,00
05.08.2011	15.08.20	250805	25 01158/01 / (O: 01) 49.687/2 23.07.2015	2.380,00	,00	2.380,00 (2000,00)
14.08.2011	14.08.20	AM0156	13 01158/01 / 820 (O: 01)	,00	2.380,00	,00
Svega:				6.717,55	6.717,55	,00

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.16 do 31.12.16

Konto 2022 KUPCI U ŽEMLJI

Partner 006381 MIRIŠTA DOO

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
30.05.2013	05.20	AM0101	13 00490/01 / 820 (O: 01)	,00	2.014,67	-2.014,67
31.05.2013	11.05.20	250531	25 00490/01 / (O: 01) ug. 1663/2 28.04.2016	2.014,67	,00	,00 (1653,00)
04.07.2011	15.07.20	250704	25 00791/01 / (O: 01) ug. 1663/2 28.04.2016	1.785,00	,00	1.785,00 (1509,00)
12.07.2011	12.07.20	AM0132	13 00791/01 / 820 (O: 01)	,00	1.785,00	,00
03.08.2011	15.08.20	250803	25 01104/01 / (O: 01) ug. 1663/2 28.04.2016	1.785,00	,00	1.785,00 (1509,00)
15.08.2011	15.08.20	AM0155	13 01104/01 / 820 (O: 01)	,00	1.785,00	,00
Svega:				5.584,67	5.584,67	,00

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG

Finansijska kartica

Period od 01.01.17 do 31.12.17

Konto 2022 KUPCI U ZEMLJI

Partner 006381 MIRIŠTA DOO

Datum	Valuta	Nalog	Broj dokumenta / Opis	Duguje	Potrazuje	Saldo
05.05.2017	05.05.20	000009 20	00448/01 / SA 4300/AM/78/820-26.04.2017 (,00	2.014,67	-2.014,67
05.05.2017	05.05.20	250505 25	00448/01 / (O: 01) ug. 1143/2 14.03.2017	2.014,67	,00	,00 (1653,00)
04.07.2017	17.07.20	250704 25	01086/01 / (O: 01) ug. 1143/2 14.03.2017	1.785,00	,00	1.785,00 (1509,00)
17.07.2017	17.07.20	AM0131 13	01086/01 / 820 (O: 01)	,00	1.785,00	,00
03.08.2017	15.08.20	250803 25	01387/01 / (O: 01) ug. 1143/2 14.03.2017	1.785,00	,00	1.785,00 (1309,00)
15.08.2017	15.08.20	AM0152 13	01387/01 / 820 (O: 01)	,00	1.785,00	,00
Svega:				5.584,67	5.584,67	,00

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - MIRIŠTA DOO

Kartica prometa

Stanje za period: 01.01.2018. - 31.12.2018.

Datum štampe: 04.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
78	26.04.2018.	IZATL		NAR	78	0,00	2.048,53	-2.048,53	00336/01 820
365	30.04.2018.	IZFA	365/01	RAK	00336/01	2.048,53	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 1662/2
1001	04.07.2018.	IZFA	995/01	RAK	995/01	1.815,00	0,00	1.815,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 1662/2
132	17.07.2018.	IZATL	995/01	NAR	132	0,00	1.815,00	0,00	995/01 820
1304	06.08.2018.	IZFA	1294/01	RAK	1294/01	1.815,00	0,00	1.815,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 1662/2
153	15.08.2018.	IZATL	153	NAR	1294/01	0,00	1.815,00	0,00	1294/01 820 14
Ukupno:						5.678,53	5.678,53	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - MIRIŠTA DOO

Stanje za period: 01.01.2019. - 31.12.2019.

Datum štampe: 04.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
373	11.06.2019.	IZFA	373/01	RAK	373/01	701,80	0,00	701,80	KUPCI U ZEMLJI Ug. 191314
25	11.06.2019.	OSTA		AVA	373/01/006381	0,00	701,80	0,00	373/01/006381
<i>Ukupno:</i>						<i>701,80</i>	<i>701,80</i>	<i>0,00</i>	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - MIRIŠTA DOO

Stanje za period: 01.01.2020. - 31.12.2020.

Datum štampe: 04.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
88	19.05.2020.	IZHBB		NAR	166/01	0,00	701,80	-701,80	
165	29.05.2020.	IZFA	166/01	RAK	166/01	701,80	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 1477/4
119	03.07.2020.	IZHBB		NAR	341/03	0,00	484,00	-484,00	
340	06.07.2020.	IZFA	341/03	RAK	341/03	484,00	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI
630	04.08.2020.	IZFA	632/03	RAK	632/03	1.543,96	0,00	1.543,96	KUPCI U ZEMLJI
1048	17.08.2020.	IZFA	1049/03	RAK	1049/03	-1.543,96	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI
149	17.08.2020.	IZHBB		NAR	1072/03	0,00	964,37	-964,37	
1071	18.08.2020.	IZFA	1072/03	RAK	1072/03	964,37	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI
1484	17.09.2020.	IZFA	1485/01	RAK	1485/01	244,42	0,00	-244,42	KUPCI U ZEMLJI Ug. 1477/4
175	22.09.2020.	IZHBB		NAR	POVR.SREDSTA VA RN.1485/01	0,00	-244,42	0,00	AN.I 0206-1477/7 2.9.2020.
Ukupno:						1.905,75	1.905,75	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - MIRIŠTA DOO

Kartica prometa

Stanje za period: 01.01.2021. - 31.12.2021.

Datum štampe: 04.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
54	01.04.2021.	IZHBB		NAR	101/2021	0,00	242,00	-242,00	
54	01.04.2021.	IZHBB		NAR	102/2021	0,00	350,90	-592,90	
101	12.04.2021.	IZFA	101/03	RAK	101/2021	242,00	0,00	-350,90	KUPCI U ZEMLJI
102	12.04.2021.	IZFA	102/01	RAK	102/2021	350,90	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI
834	30.07.2021.	IZFA	829/03	RAK	835/2021	1.206,37	0,00	1.206,37	KUPCI U ZEMLJI
139	04.08.2021.	IZHBB		NAR	835/2021	0,00	1.206,37	0,00	
<i>Ukupno:</i>						1.799,27	1.799,27	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - MARKOVIĆ ŽIZELA

Stanje za period: 01.01.2021. - 31.12.2021.

Datum štampe: 04.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
1062	06.09.2021.	IZFA	1057/01	RAK	1066/2021	364,21	0,00	364,21	KUPCI U ZEMLJI
98	07.09.2021.	OSTA		AVA	1066/2021/006 717	0,00	364,21	0,00	1066/2021/006717
Ukupno:						364,21	364,21	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,

Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - STRUKOV IVANOVIČ KONSTANTIN

Stanje za period: 01.01.2021. - 31.12.2021.

Datum štampe: 10.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
1611	31.12.2021.	IZFA	1602/01	RAK	1617/2021	11.372,79	0,00	11.372,79	KUPCI U ZEMLJI
161	31.12.2021.	OSTA		AVA	1617/2021/004 317	0,00	11.372,79	0,00	1617/2021/004317
<i>Ukupno:</i>						11.372,79	11.372,79	0,00	

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
Budva

Kartica prometa

Konto: 2022 - KUPCI U ZEMLJI

Analitika: Partner - STRUKOV IVANOVIČ KONSTANTIN

Stanje za period: 01.01.2020. - 31.12.2020.

Datum štampe: 04.01.2022.

Br. nal.	Dat. naloga	Vrsta dok.	Broj ref.	Vrsta st.	Broj dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Opis
214	13.11.2020.	IZHBB		NAR	2005/01	0,00	11.372,79	-11.372,79	520-3172-65
2004	24.11.2020.	IZFA	2005/01	RAK	2005/01	11.372,79	0,00	0,00	KUPCI U ZEMLJI Ug. 2285/3
<i>Ukupno:</i>						11.372,79	11.372,79	0,00	

Broj : 0206-2312/3

Budva, 24.08.2021. godine

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskom dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92), Atlasa crnogorskih plaža i kupališta koji je donijelo Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom broj: 0203-638/13-1 od 27.02.2019. godine, Izmjena i dopuna Atlasa crnogorskih plaža i kupališta br. 0203-1091/14 od 09.04.2020. godine, broj: 0203-1292/21 od 03.06.2020. godine i broj:0203-1363/9 od 13.05.2021. godine.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE, sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Mladen Mikijelj (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**)

i

ŽIZELA MARKOVIĆ, [redacted] opština
Herceg Novi (u daljem tekstu: **KORISNIK**)

Uvažavajući

- Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom saglasno Atlasu crnogorskih plaža i kupališta, koji je donijelo Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom, broj: 0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine, Izmjenama i dopunama Atlasa crnogorskih plaža i kupališta br. 0203-1091/14 od 09.04.2020.god. i Izmjenama i dopunama Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj: 0203-1292/21 od 03.06.2020.god. i broj: 0203-1768/4 od 15.06.2021. godine, objavilo Javni poziv broj: 0206-2251/1 od 27.07.2021. godine za podnošenje ponuda za zakup javnih kupališta i Amandman I broj: 0206-2251/2 od 28.07.2021. godine na Javni poziv, u dnevnom listu »Vijesti« i na na web-site-u Javnog preduzeća;
- Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup donijela odluku broj: 0206-2312/2 od 11.08.2021. godine kojom se kao najuspješna ponuda bira ponuda ponuđača Žizele Marković broj: 0206-2312/1 od 06.08.2021. godine,
- Da je izabrani ponuđač dana 20.08.2021. godine primio odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj: 0206-2312/2 od 11.08.2021. godine,
- Da je Vlada Crne Gore, u cilju umanjenja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusa, donijela Mjere podrške građanima i privredi za I kvartal 2021. godine kojim se predviđa umanjenje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2021.godinu korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl., u visini od 50% ugovorene godišnje/sezonske naknade za korišćenje morskog dobra,
- Zaključke Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021. godine tačka 22, donijete na sjednici Vlade Crne Gore dana 28.01.2021. godine,

- Zaključak Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-3096/4 od 29.12.2020. godine donijet na 23. sjednici Upravnog odbora održanoj dana 29.12.2020. godine, u kojem u tački 2 stoji: "Korisnici/zakupci koji obavljaju sezonsku djelatnost oslobađaju se obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021. godinu."
- Zaključke Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-1203/8 od 27.04.2021. godine donijete na 3. sjednici Upravnog odbora održanoj dana 27.04.2021. godine,

Zaključuju dana 24.08.2021. godine,

U G O V O R **O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA**

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **ŽIZELA MARKOVIĆ** iz Herceg Novog, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje **JAVNOG IZLETNIČKOG KUPALIŠTA**, označenog kao kupalište 24B u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta za period 2019. – 2023. godine u opštini Herceg Novi.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2

Predmet korišćenja je dio morskog dobra, u opštini Herceg Novi, na lokalitetu "Mirište" – obala od granice zahvata susjednog kupališta 24A (tj od glavnog mula) sjeveroistočno u dužini 50 m / površine 430 m² obuhvatajući dio kat. parcele br.1784 KO Radovanići sa pripadajućim akva prostorom, lokacija označena kao kupalište 24B u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta za period 2019.-2023. godine u opštini Herceg Novi.

Saglasno javnom pozivu broj: 0206-2251/1 od 27.07.2021. godine za podnošenje ponuda za zakup javnih kupališta i Amandmanu I broj: 0206-2252/2 od 28.07.2021. godine, a saglasno Atlasu crnogorskih plaža i kupališta za period 2019-2023. godine u opštini Herceg Novi, na kupalištu se mogu postaviti:

1.) U okviru kupališta nije predviđeno postavljanje privremenih objekata.

Morsko dobro iz stava 1. ovog člana ustupa se Korisniku u videnom stanju.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Korišćenje morskog dobra i obavljanje djelatnosti u zaštićenim zonama za kupališta koja su proglašena zaštićenim područjima, sprovodi se saglasno odredbama Zakona o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

IV NAKNADA

Član 4

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora.

Sezonska naknada za tekuću 2021.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 602,00 EUR (slovima: šeststotinadva eura), koja se uvećava za iznos PDV-a. Vršiti se umanjeno u visini od 50%, saglasno Mjerama podrške građanima i privredi koje je donijela Vlada Crne Gore za prvi kvartal 2021. godine i Zaključcima Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021. godine tačka 22, te ista za sezonu 2021. godine sada iznosi 301,00 EUR (slovima: tristotinejedaneuro) +PDV.

Korisnik je dužan da cjelokupan iznos naknade plati prema dostavljenoj fakturi, uplatom na račun br: 820-41114-03, sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade KORISNIK je dužan da plaća zakonsku zateznu kamatu.

Ugovorne strane su saglasne da će, saglasno stavu 1. ovog člana ugovora, početkom svake godine, dok traje osnovni ugovor i u slučaju produženja trajanja ovog ugovora, saglasno članu 6. osnovnog ugovora, a najkasnije do 31.01. tekuće godine, sačiniti aneks ugovora kojim će se precizirati dinamika plaćanja godišnje naknade (za 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje privremene lokacije/kupališta

Uvažavajući da je Zaključcima Upravnog odbora Javnog preduzeća broj:0203-1203/8 od 27.04.2021.godine planirana izmjena cjenovne politike, odnosno usvajanje inoviranog Cjenovnika početnih naknada za korišćenje/zakup morskog dobra, naknada za 2022. i 2023.godinu biće utvrđena aneksom ugovora.

Privremene lokacije daju se u zakup bez postavljenih objekata i infrastrukturne opremljenosti.

Član 5

KORISNIK je dužan da u toku trajanja ovog ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12. za svaku godinu trajanja ovog ugovora, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 4 ovog Ugovora (činidbena garancija).

Saglasno usvojenoj tački br. 2. Zaključka koje je donio Upravni odbor Javnog preduzeća, zavedenog kao 0203-3096/4 od 29.12.2020. godine, a kojom: » Korisnici/zakupci koji obavljaju sezonsku djelatnost se oslobađaju od dostavljanja činidbene garancije za 2021.godinu.“, tako se za 2021. godinu ovaj korisnik oslobađa obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021. godinu, koju je imao saglasno ovom članu i stavu 1. ovog ugovora.

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

KORISNIK je dužan da u slučaju produženja ugovora, saglasno članu 6. ovog ugovora, da najkasnije do 30.01.2022.godine dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2022. godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora, uključujući i obavezu zaključenje aneksa ugovora za 2022. godinu najkasnije do 31.01.2022.godine. Na isti način će se postupati i u slučaju daljeg produženja ugovora.

U slučaju nepoštovanja ugovorenih obaveza iz člana 8. i 9., ili povrede obaveza iz člana 10. i 11. ovog ugovora koje su konstatovane Zapisnikom o izvršenoj kontroli ovlašćenih radnika Javnog preduzeća ili tokom inspeksijskog nadzora, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od pet dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se kontrolnim Zapisnikom službenika Javnog preduzeća ponovo konstatuje da KORISNIK nije otklonio nepravilnost i/ili isto konstatuje inspekcija Uprave za inspeksijske poslove, Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V TRAJANJE UGOVORA

Član 6

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora za 2021. godinu računajući od dana zaključenja ugovora do 31.12.2021. god. uz mogućnost godišnjeg produženja za period od 2 (dvije) godine, odnosno do 31.12.2023.god. pod uslovom da je korisnik/zakupac izvršio obaveze predviđene ovim ugovorom, da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut ili u slučaju da je pokrenut sudski spor između Javnog preduzeća i Korisnika/Zakupca zbog neispunjenja ugovorom preuzetih obaveza.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije (hoteli kategorije 5* ili 4*) u neposrednom zaleđu, odnosno realizacije planskog dokumenta koja isključuje korišćenje morskog dobra u skladu sa ovim ugovorom, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uložениh sredstava.

VI OBAVEZE JAVNOG PREDUZEĆA

Član 7

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora preda u državinu ustupljeni dio morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK će na dan uvođenja u posjed sačiniti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

JAVNO PREDUZEĆE je dužno da preduzme sve mjere u cilju štite KORISNIKA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

VII OBAVEZE KORISNIKA

Član 8

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, Atlasu crnogorskih kupališta i plaža za period 2019. – 2023. godine, uredi i opremi kupalište označeno kao kupalište 24 B u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi.

Atlasom crnogorskih plaža i kupališta je predviđeno postavljanje privremenog/ih objekta na kupalištu i to jedino:

1.) U okviru kupališta nije predviđeno postavljanje privremenih objekata.

KORISNIK preuzima obavezu da privremene objekte na kupalištu postavi saglasno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, što podrazumijeva:

- **da izradi tehničku dokumentaciju (i dostavi Javnom preduzeću na uvid) saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima iz Programa ili Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove,**
- **saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta, dozvole i saglasnosti propisane urbanističko-tehničkim uslovima,**
- **obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspekcijски nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,**
- **postavljanje privremenog objekta na osnovu prijave i dokumentacije propisane članom 117 Zakona i planiranju prostora i izgradnji objekata, uključujući i infrastrukturno opremanje lokacije.**

Sve pripreme radove i radove na uređenju morskog dobra Korisnik je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Radovi se izvode na osnovu tehničke dokumentacije i pribavljenih mišljenja, saglasnosti i dozvola izdatih u procedurama u svemu saglasno Zakonu i planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonu o vodama i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku ukloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete, povrede i sl. koje nastupe trećim licima tokom boravka na ustupljenom dijelu morskog dobra, odnosno da nadoknadi Javnom preduzeću sva potraživanja koja eventualno treća lica ostvare od Javnog preduzeća, osim ako dokaže da je do štete došlo bez njegove krivice.

Član 9

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- **da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi javno izletničko kupalište prema Atlasu crnogorskih kupališta i plaža, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru („Sl. list CG 2 br. 023/19 i 076/19) i Uslove za organizaciju kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;**
- **Radno vrijeme svih vrsta kupališta je od 07:00 h do 21:00 h, osim romantičnih i party kupališta kojima je radno vrijeme može biti posle 24 h zbog organizovanja posebnih programa,**
- **da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a saglasno zakonu;**
- **da u periodu vansezona i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci,**

uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;

➤ Da tokom kupališne sezone, i to u periodu od dana zaključenja ovog ugovora do 31. 10. tekuće godine, a u slučaju produženja trajanja ugovora od 01.05-31.10, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbjednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);

➤ da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;

➤ da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;

➤ da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu za svaku godinu trajanja ugovora;

➤ da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju:

- detaljno čišćenje plaže označenog morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora,

- sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri Javno preduzeće;

➤ da odmah po zaključenju ugovora, odnosno u slučaju produženja trajanja ugovora, najkasnije do 01.05. svake godine dok traje ugovor, organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema uslovima za organizaciju kupališta i skici, koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :

-postavi informativne table u svemu prema Uslovima za organizaciju kupališta,

- opremi i stavi funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje, ukoliko je moguće

- postavi adekvatne kante za otpatke,

- obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za uređenje i opremanje kupališta koji su sastavni dio ugovora,

- na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanoj udaljenosti od obale,

-da postavi informativnu tablu kojom obavještava posjetioce kupališta da nema organizovanu spasilačku službu,

-odnosno da postavi , opremi i stavi u funkciju sve sadržaje koje traži Pravilnik o o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru („Sl. list CG 2 br. 023/19 i 076/19) i Uslovi za organizaciju kupališta, da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od organa za tehničke uslove (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema za svaku godinu trajanja ugovora;

➤ da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru,

➤ da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;

➤ da po isteku odobrenja za obavljanje djelatnosti, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;

➤ da tokom vansezona privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;

➤ da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;

➤ da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim

površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 10

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- Nezaključenje Aneksa Ugovora do 01.04. tekuće godine (u slučaju produženja trajanja ugovora),
- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda manjeg obima: nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće,
- neblagovremeno izmirivanje obaveza po osnovu utrošene vode, struje, odvoza smeća i ostalih dažbina prema organima, koja proisteknu po osnovu korišćenja kupališta, privremenih objekata,
- ne postavi informativne table o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbjednosti,
- neispravnost uređaja i opreme za tuširanje,
- drugi slučajevi povreda koje u manjem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu, privremenom objektu ili prihvatnim objektima nautičkog turizma i okolini.

Član 11

Smatraće će se da je KORISNIK izvršio težu povredu ugovorenih obaveza ukoliko:

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- ne stavi kupalište u funkciju u skladu sa Ugovorom,
- ne pribavi odobrenje za obavljanje djelatnosti kupališta do 01.05. u tekućoj godini,
- ne izvrši ograđivanje kupališta bova sa morske strane,
- postavi privremene objekte suprotno izdatim Urbanističko tehničkim uslovima, ili postavi objekte koji nisu predviđeni Atlasom ili Programom
- ne pribavi odobrenje za rad za obavljanje djelatnosti od nadležnog organa, a obavlja privrednu djelatnost,
- za postavljanje privremenih objekata ne pribavi saglasnost gradskog arhitekta,
- obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspekcijски nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- odobrene privremene objekte postavi suprotno principima unifikacije, tipizacije, idejnom rješenju, glavnom projektu odobrenom od strane gradskog arhitekta,
- izvodi građevinske radove bez odobrenja ili prijave na zakupljenom prostoru, u neposrednoj blizini, zaleđu ili akva prostoru,
- ili izvrši drugu povredu ugovornih obaveza iz člana 8. ovog ugovora,
- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja i okruženje, a posebno zaštićena područja (pješčane dine, druge vegetacije i ostalo),
- naplaćuje ulaz na kupalištu,
- uslovljava pristup kupalištu obaveznim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelska kupališta),
- vrši izdavanje skutera i drugih plovnih objekata na motornih pogon kao i omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u ograđenom akva prostoru kupališta,
- omogućava parkiranje i kretanje vozila na kupalištu,
- izvrši postavljanje prepreka na ulazu/zahvatu kupališta suprotno Pravilniku,
- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku,
- ne oslobodi pojas od 3m uz more,
- ometa, sprečava, vrijeđa službena lica Javnog preduzeća ili drugih organa u izvršavanju službenih radnji i aktivnosti,
- počini krivično djelo ili teži prekršaj u vezi sa obavljanjem djelatnosti na predmetu zakupa,
- drugi slučajevi povreda koje u većem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu.

Član 12

Služba za kontrolu morskog dobra, zapisnikom na licu mjesta ili službenom zabilježskom konstatuju vrstu povrede ugovorenih obaveza, osim za povrede iz člana 10 stav 1 tačka 1 ugovora koje utvrđuje Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra na osnovu svoje evidencije.

U slučaju odsustva ili odbijanja ovlašćenog lica Korisnika da učestvuje u postupku kontrole, Služba će sačiniti Službenu zabilješku, na osnovu koje će u slučaju utvrđivanja nepravilnosti Korisniku biti upućena Opomena zbog povrede ugovorenih obaveza.

Mjere i sankcije

Član 13

Mjere i sankcije koje Javno preduzeće izriče u zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza su: Opomena u slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, odnosno za teže povrede Opomena pred raskid ugovora, aktiviranje činidbene garancije, jednostrani raskid ugovora.

U slučajevima kada je kod korisnika konstatovana teža povreda ugovorenih obaveza, a postoje neki opravdani razlozi, korisnik može nakon izricanja mjere Opomena pred raskid, dokumentovati – dokazivati opravdanu nemogućnost postupanja usled čega je došlo do činjenja ili ne činjenja i teže povrede ugovorenih obaveza.

Član 14.

Opomena se izriče za lakše povrede ugovorenih obaveza iz člana 10. ovog ugovora kada se smatra da će se izricanjem iste obezbijediti uredno izvršenje povrijeđene obaveze od strane Korisnika. Opomenom će se naložiti Korisniku da otkloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 3 (tri) dana, zavisno od okolnosti i stepena povrede u pojedinačnom slučaju.

Član 15

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede ugovorene obaveze iz člana 11. ovog ugovora, a Korisniku se istovremeno nalaže da otkloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana, u zavisnosti od okolnosti slučaja i stepena povrede.

U slučaju da Korisnik ne postupi po Opomeni pred raskid ugovora i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će primijeniti sankcije iz člana 16. i/ili člana 17. ovog Ugovora.

Član 16

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

Činidbena garancija aktiviraće se u slučaju teže povrede ugovorenih obaveza.

Ova sankcija može se kombinovati istovremeno sa Opomenom pred raskid ugovora iz člana 15. i jednostranog raskida ugovora iz člana 17. ovog Ugovora.

Sredstva prihodovana po osnovu realizacije činidbene garancije mogu biti namijenjena za izvršenje povrijeđene obaveze, za namirenje potraživanja Korisnika prema drugim subjektima koji proističu iz Ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno za podmirivanje troškova minimalne opremljenosti, bezbjednosti i održavanja u slučaju raskida ugovora, i drugo.

Član 17

Za ugovore zaključene na period duži od jedne godine, mjera izrečena u tokom kalendarske godine ne prenosi se na sledeću godinu.

Referentnost i podobnost

Član 18

Korisnik kojem u toku kalendarske godine bude izrečena mjera Opomena pred raskid ugovora, ili ne zaključiti Aneks Ugovora do 01.04. tekuće godine, neće imati pravo na reference za tu kalendarsku godinu.

Korisnik kojem Javno preduzeće jednostrano raskine ugovor, neće imati pravo učešća u narednim postupcima za ustupanje na korišćenje i smatraće se nepodobnim ponudačem.

VIII PRESTANAK UGOVORA

Član 19

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 20

Ovaj Ugovor prestaje po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskom dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri meseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11 Zakona o morskom dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 21

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz člana 9 i 11 ovog ugovora uključujući i :

- ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima

-ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,

-ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupi od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,

-ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlaštenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,

-ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju ne otklanjanja konstatovanih težih povreda shodno Opomeni pred raskid ugovora, ili izvršenja druge teže povrede u toku iste kalendarske godine, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća ili u sprovedenom inspekcijskom postupku od strane organa nadležnog za inspekcijske poslove.

Ugovor se raskida Izjavom o jednostranom raskidu ugovora, i ista mora biti obrazložena.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obavještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji/kupalištu i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Član 22

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

Član 23

Korisnik se obavezuje da poštuje i primjeni sve važeće mjere koje nadležni državni organi budu donijeli u cilju sprečavanja širenja pandemije korona virusa, a u vezi sa ugovorom o korišćenju morskog dobra.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 24

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. Uslovi za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenih objekata na kupalištu.

Član 25

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršiće se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu KORISNIKA [REDAKCIJA] odnosno adresu JAVNOG PREDUZEĆA, Ulica Popa Jola Zeca b.b. Budva.

Korisnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se KORISNIKU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, KORISNIK će biti pozvan da pristupi u sjedište Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici JAVNOG PREDUZEĆA www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatraće se da je isto uručeno KORISNIKU.

O promjenama adrese, punomoćnika, kontakt.telefona, KORISNIK je dužan da obavijesti JAVNO PREDUZEĆE.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 26

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primjenjivaće se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačiniti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obaveze u vezi sa novim zakonskim propisima.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju stvarno i mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 27

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane



XII ORIGINALI

Član 28

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih KORISNIK zadržava 2 (dva) primjerka, a preostala 2 (dva) JAVNO PREDUZEĆE.



Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje
Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje:
Irena Sekulović

Rukovodilac službe:

Andrej Purić

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

KORISNIK

Direktor,
Mladen Mikijelić



Žizela Marković

Datum zaključenja 03.09.2021.god.



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve
2. KONSTANTIN STRUKOV IVANOVIČ

UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Budva, Novembar 2020. god.

Broj:0210-2885/3
Budva,10.11.2020. god.

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl.list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11), člana 6 stav 2 i 24 Zakona o državnoj imovini («Sl. list CG«, br. 21/09 i 40/11), člana 4, 5 stav 2 i člana 6 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra («Sl. list RCG«, br.27/92)

1. JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (u daljem tekstu: Javno Preduzeće) i

2. KONSTANTIN STRUKOV IVANOVIĆ, Državljanin Ruske Federacije, pasoš [REDACTED], koga zastupa Goran Despić, Državljanin Srbije pasoš [REDACTED] i Milan Jovanović iz Podgorice ([REDACTED]) (u daljem tekstu : **Zakupac**)

Zaključuju dana 10.11.2020. god.

UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Upravni odbor Javnog preuzeća za upravljanje morskim dobrom na 8. sjednici Upravnog odbora donio Odluku broj:0203-1801/6-1 od 26.06.2020.god. o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup obale u cilju realizacije projekata izgradnje i opremanja novih kupališta prema planskim dokumentima, uključujući dio kamenite obale i plažu u uvali Dobra luka na Luštici u opštini Herceg Novi;

-Da je Vlada Crne Gore Zaključkom broj:07-3845 od 13.08.2020.god. dala saglasnost na Odluku o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup/korišćenje obale za izgradnju novih kupališta prema planskim dokumentima, broj:0203-1801/6-1 od 26.06.2020.god.;

-Da je dana 16.09.2020.god. na web site www.morskodobro.com i u DL "Pobjeda" objavljen Javni poziv za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju kupališta prema planskim dokumentima broj:0210-2740/1 od 16.09.2020.god. na lokaciji Dobra luka na poluostrvu Luštica u Herceg Novom;

-Da je Tenderska komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju ponudu za zakup obale za realizaciju projekta opremanja novog kupališta na dijelu kamenite obale i plaže u uvali Dobra luka na Luštici u Herceg Novom, Odlukom broj:0210-2885/2 od 28.10.2020.god. kao najuspješniju izabrala ponudu ponuđača KONSTANTIN STRUKOV IVANOVIĆ, zavedenu pod brojem:0210-2885/1 od 19.10.2020.god,

-Da nije bilo prigovora na Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača kao i da su ispunjeni preduslovi za zaključenje Ugovora o korišćenju/zakupu morskog dobra sa izabranim ponuđačem,

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **KONSTANTIN STRUKOV IVANOVIĆ**, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje dijela morskog dobra u državnoj svojini, djela obale u opštini Herceg Novi sa namjerom realizacije investicionog projekta izgradnje i opremanja novog kupališta u skladu sa planskim dokumentima.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novi, na Luštici, stjenovita obala i plaža u uvali Dobra luka na otvorenom moru u dužini od 185.00 m/površine 3.133,00 m², koja zahvata djelove kat.parcela 1536/1 i 1533 KO Brguli, obje upisane u LN 118 za KO Brguli, u zahvatu sa istočne strane od linije granice kat.parcele 1532 i 1504/19 KO Brguli zapadno obodom ustupljenih kat.parcela u dužini od 185,00 m sa pripadajućim akva prostorom, obuhvatajući postojeću obalu i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa, sa pripadajućim akva prostorom.

Postojeće morsko dobro opisano u stavu 1. ovog člana prikazano je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tačaka, koja je sastavni dio ovog ugovora (Prilog 1.), sa unijetim granicama zahvata novoplaniranog kupališta.

U Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta za opštinu Herceg Novi za period 2019. do 2023.god. broj:0206-1211/1 od 14.04.2020.god, dio morskog dobra iz stava 1 je označen kao lokacija označena 27B.

Ugovorne strane su saglasne da se nakon realizacije projekta izgradnje novog kupališta i uređenja obale izvrši premjer novoizgrađenih površina i u skladu sa istim aneksom ovog Ugovora izmijene površine dijela morskog dobra koji su predmet ovog Ugovora.

Zakupodavac je u obavezi da kod nadležnih organa pokrene postupak upisa državne svojine na novostvorenim površinama u katastar nepokretnosti.

III CILJEVI I NAMJERE UGOVORA

Član 3

Zakupac na osnovu Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra stiče pravo i obavezu da nesmetano koristi ustupljeno morsko dobro saglasno utvrđenoj namjeni i da na ustupljenom morskome dobru kao investitor realizuje projekat izgradnje i opremanja novog kupališta, koje izgradnjom postaje državna imovina u svemu prema planskoj i tehničkoj dokumentaciji, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Zakupac stiče pravo da na Predmetu zakupa i novoizgrađenom morskome dobru u smislu ovog člana obavlja i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti u skladu sa namjenom.

IV OBIM USTUPLJENIH PRAVA

Član 4

Zakupodavac ovim Ugovorom prenosi, a Zakupac stiče isključivo pravo da koristi Predmeta zakupa. Isključivost podrazumijeva da za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora sva treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima steći na Predmetu zakupa ista prava koja su predmet ovog ugovora, osim u slučaju davanja predmeta u podzakup trećim licima uz saglasnost Javnog preduzeća.

Zaključenjem ovog ugovora morsko dobro zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskome dobru u skladu sa propisanim režimom korišćenja.

V ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 5

Zakupac je dužan da Morsko dobro koje je predmet ugovora izgradi, koristi i uživa na način i u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima i svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

Lokacija se nalazi unutar zaštićenog područja i u skladu sa članom 40 Zakona o zaštiti prirode („Sl.list Crne Gore“, br. 54/16) korisnik/zakupac je dužan da za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području pribavi dozvolu od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

Djelatnosti koje ZAKUPAC bude obavljao na predmetnom morskome dobru, uključujući i izvođenje radova, ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more, osim u mjeri u kojoj je to neophodno radi privodjenja prostora namjeni prema glavnom projektu.

VI KORIŠĆENJE MORSKOG DOBRA:

Član 6

Pored ostalih, Zakupac ima sljedeće posebne obaveze u vezi sa korišćenjem morskog dobra:

- da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:02-3-350-UPI-984/2019 od 23.10.2019.god. koje je izdao Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi Budva, finansira i izvede radove na izgradnji i opremanju novog kupališta, podrazumijevajući izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje i vršenje stručnog nadzora nad građenjem u svemu saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
- da izvede radove na izgradnji kupališta u svemu prema prijavi građenja, ovjerenom glavnom projektu i pozitivnom izvještaju o reviziji glavnog projekta, sve saglasno Zakonu;
- da na postojećem i novouređenom morskome dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa, poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku vrati prostor u uredno stanje.

Član 7

Zakupac je saglasan i preuzima obavezu da u toku trajanja ovog ugovora ustupljeno morsko dobro izgradi, uredi i opremi saglasno urbanističko-tehničkim uslovima, ovjerenom i revidovanom projektu, prijavi građenja, kao i da nakon završetka radova kupalište opremi i koristi u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, a što podrazumijeva:

- da sve radove na ustupljenom morskome dobru izvodi u skladu sa Zakonom, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu i ovjerenog i revidovanog glavnog projekta;
- da izvrši infrastrukturno opremanje lokacije prema propisanim uslovima i na osnovu odobrenja nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- uređenje i opremanje kupališta u svemu saglasno Uslovima za uređenje kupališta koji će se izdati nakon izgradnje i stavljanja u funkciju.

Sve pripreme radove i radove na uređenju ustupljenog morskog dobra Zakupac je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Član 8

Zakupac je obavezan da, u roku od **4 godine** (slovima: četiri godine) od dana zaključenja ugovora, realizacije investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi i Investicionom programu iznose **594.000,00 €** (slovima:petstodevedesetčetirihiljada eura).

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema saglasno Ponudi i saglasan je da se nakon završetka radova, na osnovu Izvještaja nezavisne kontrole/nadzora iz člana 15 ovog Ugovora izvrši analiza realizacije i redefinišu uslovi ugovora u slučaju da je konstatovano da su trajna ulaganja značajno manja u odnosu na preliminarni iznos iz stava 1 ovog člana.

Zakupac neće koristiti Lokaciju suprotno planom utvrđenoj namjeni, niti će koristiti Lokaciju na bilo kakav način kojim bi uzrokovao štetu, povredu ili ugrožavanje Zakupodavcu ili bilo kom trećem licu ili na način koji bi doveo do uspostavljanja bilo kakvog tereta u vezi sa lokacijom suprotno odredbama ovog Ugovora.

Član 9

Zakupac će obezbijediti da tehnička dokumentacija bude izrađena i revidovana u što kraćem roku u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i dužan je u svakoj fazi izrade, tehničku dokumentaciju dostavi na izjašnjenje Zakupodavcu (podrazumijeva se: Projektni zadatak, Idejno rješenje, Glavni projekat, Revidovani glavni projekat i Nacrt Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu).

Zakupac je u obavezi da nadležnom organu uprave podnese zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Kašnjenje u postupku uzrokovano nepotpunom i neurednom dokumentacijom smatraće se da je neopravdano kašnjenje Zakupca.

Zakupac će redovno obavještavati Zakupodavca o napretku po pitanju početka izvođenja radova i obezbijediće kopije prepiske sa nadležnim organom uprave ukoliko to Zakupodavac bude zahtijevao.

Član 10

Zakupac, kao investitor radova na lokaciji, saglasno Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata preuzima i sledeće obaveze:

- 1) da uradi i ovjeri glavni projekat;
- 2) da izvrši reviziju glavnog projekta i obezbijedi izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta;
- 3) da uz prijavu radova dostavi dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio i revidenta koji je revidovao glavni projekat;
- 4) da ugovorom angažuje izvođača radova;
- 5) da ugovorom angažuje stručni nadzor;
- 6) da obezbijedi saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.
- 7) da najkasnije 15 dana prije početka građenja, nadležnom inspeksijskom organu podnese prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 Zakona;
- 8) da prije početka građenja izvođaču radova, dostavi ovjereni revidovani glavni projekat u elektronskoj i analognoj formi.

Zakupac/investitor je dužan da radove na lokaciji izvodi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Član 11

Zakupac, odnosno lice koje vrši stručni nadzor dužno je da tokom izvođenja radova obezbijedi da izvođač radova:

- 1) bude ovlašćen za izvođenje radova;
- 2) izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 3) da na gradilištu posjeduje primjerak glavnog projekta u analognoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta i drugu gradilišnu dokumentaciju propisanu Zakonom;
- 4) da organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 5) da obezbijedi sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susjednih objekata i saobraćajnica) i da bilo kakvo uznemiravanje susjednim vlasnicima, stanovnicima ili građanstvu uopšte svede na neophodni minimum;
- 6) da obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćene organizacije kao i da obezbijedi garantne listove proizvođača materijala;
- 7) vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu saglasno Zakonu;
- 8) obrađuje građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima;
- 9) da radove izvodi na dobar, efikasan i siguran način, u skladu sa standardima i tehničkim normativima, da koristi samo materijal dobrog kvaliteta u skladu sa standardima i tehničkim normativima, odnosno koristi građevinske materijale, proizvode, uređaje, postrojenja i opremu koji ispunjavaju uslove propisane Zakonom;

10) da ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova.

Zakupodavac će, u okviru svojih zakonskih ovlaštenja, uložiti najbolje napore da pruži pomoć Zakupcu u postupcima pred organima uprave i javnim preduzećima za snabdijevanje vodom, električnom energijom i drugim komunalnim uslugama koje su neophodne za izvođenje radova.

Član 12

Zakupac je dužan da na gradilištu preduzme mjere radi obezbjeđenja sigurnosti izvedenih radova, susjednih objekata i radova, opreme, uređaje, instalacija, radnika, saobraćaja, okoline i imovine i neposredno je odgovoran i dužan nadoknaditi sve štete koje izvođenjem radova pričinu trećim licima i imovini.

Troškove sprovođenja mjera zaštite snosi Zakupac.

Zakupac je obavezan Zakupodavcu nadoknaditi sve štete koje treća lica eventualno ostvare od Zakupodavca po osnovu iz stava 1 ovog člana.

Član 13

Zakupac je dužan da radove osigura o svom trošku protiv svih šteta do kojih može doći za vrijeme izvođenja radova i to od početka izvođenja pa do primopredaje radova (osnovnih i dopunskih rizika u skladu sa uslovima za osiguranje objekta u izgradnji) kod odgovarajuće organizacije koja vrši osiguranje-osiguravača.

Zakupac je dužan da tokom trajanja ugovora osigura izgrađenu obalu, uključujući i plažu od štete koja može biti prouzrokovana na izgrađenoj obali i objektima.

Član 14

Zakupac garantuje za kvalitet izvedenih radova i to za građevinske radove za period od 10 (deset) godina, odnosno za zanatske radove za period od 2 (godine).

Zakupac je dužan da o svom trošku otkloni sve nedostatke na izvedenim radovima, koji se pokažu u toku garantnog roka u roku koji mu odredi Zakupodavac. Ukoliko Zakupac ne postupi po zahtjevu Zakupodavca, isti ima pravo da na teret Zakupca otkloni nedostatke angažovanjem drugog izvođača.

Član 15

Zakupodavac će, o svom trošku, obezbijediti nezavisnu kontrolu/nadzor (kvalifikovano pravno ili fizičko lice) koje ima obavezu da tokom perioda izvođenja radova prati realizaciju ugovora, realizaciju i izvođenje radova, utrošak sredstava i građevinsku dokumentaciju.

Zakupac će imati obavezu da omogući da imenovano lice iz stava 1 ovog člana može ući na lokaciju u bilo koje vrijeme radi provjere: (i) kako napreduju radovi, (ii) usklađenosti svih radova sa dogovorenim standardom i zakonima, (iii) ostalih obaveza Zakupca po osnovu ovog Ugovora. Prilikom ulaska na lokaciju, lice iz stava 1. ovog člana neće ometati radove i neće davati nikakve direktne naredbe izvođačima radova ili predstavniku Zakupca na lokaciji.

Ukoliko ovlašćeno lice iz stava 1 ovog člana, u toku svoje kontrole, ustanovi da se radovi ne izvode u skladu sa dogovorenim standardom i zakonima, ili da postoji kašnjenje radova u odnosu na ugovorenu dinamiku, ili da postoji nesklad u iznosu stvarnih troškova radova u odnosu na premjer i predračun radova, dužan je Zakupodavcu podnijeti detaljan pisani izvještaj. Zakupodavac pismeno može od Zakupca tražiti razjašnjenje u vezi sa konstatovanim nepravilnostima.

Ukoliko se konstatovane nepravilnosti odnose na kvalitet ugrađenog materijala ili izvedenih radova, Zakupodavac može da zatraži od Zakupca da nekvalitetni materijal zamijeni kvalitetnim i da radove dovede u ispravno stanje o svom trošku.

Ako Zakupac i pored upozorenja i zahtjeva Zakupodavca da otkloni uočene nedostatke nastavi nekvalitetno izvođenje radova, Zakupodavac će podnijeti prijavu nadležnoj inspekciji.

Zakupac je dužan da imenovanom licu iz stava 1 ovog člana podnosi redovne kvartalne izvještaje po pitanju nivoa izvršenih radova i troškova radova, uz obavezu da istom dostavi kopiju građevinske dokumentacije saglasno Zakonu.

Član 16

Obavijest da su radovi završeni Zakupac podnosi Zakupodavcu preko stručnog nadzora. Uz obavijest o završetku radova stručni nadzor će dostaviti pisanu izjavu da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima, odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Izveštaj iz stava 1 ovog člana sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

Član 17

Nakon realizacije projekta, kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Sl. list Crne Gore", br.023/19 od 19.04.2019. godine), što podrazumijeva obavezu Zakupca/Korisnika da tokom trajanja ugovora:

- da morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora koristi kao uređeno i izgrađeno kupalište, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru i drugo;
- da tokom trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno čišćenje i održavanje označenog dijela morskog dobra i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz komunalne oblasti;
- da u skladu sa pozitivno – pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje morskog dobra u skladu sa propisanim režimom korišćenja;
- da u periodu van sezone, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbacila, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- da tokom kupališne sezone, odnosno u periodu od 01.05. do 01.10. obezbijedi rad kupališta, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa lokacije sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumijevaju :
 - detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri Javno preduzeće u okviru godišnjeg programa uređenja;
- da najkasnije do 01.05. svake godine organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da:
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaca i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke), u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta,

- opremi i stavi funkciju potreban broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanoj udaljenosti od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
 - da poštujući urbanističko-tehničke uslove postavi eventualno odobrene sezonske privremene objekte;
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnost nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena;
 - da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tokom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema;
 - da bez znanja i saglasnosti Zakupodavca i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravku, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
 - da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
 - da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
 - da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 18

Zakupodavac će zakupca uvesti u posjed u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora.

Smatra se da je Zakupodavac izvršio obavezu uvođenja Zakupca u posjed ako mu je predao:

- tehničku dokumentaciju (Urbanističko-tehničke uslove i dr.) i
- na terenu uz prisustvo predstavnika Zakupca prepoznao i označio tačke zahvata morskog dobra iz člana 2. ovog ugovora, što će se zapisnički konstatovati.

U slučaju da se na pisani poziv Zakupodavca, Zakupac ne odazove uvođenju u posao, Zakupodavac ima pravo na raskid ugovora i naplatu bankarske garancije.

Član 19

Kao garanciju izvođenja radova u skladu sa Investicionim programom i ovim Ugovorom, najkasnije tri dana prije zaključenja Ugovora, Zakupac će dostaviti Zakupodavcu Činidbenu garanciju, na iznos od **59.400,00 €** (slovima: pedesetdevethiljadčetiristo eura) (10% vrijednosti investicionog programa).

Činidbena garancija će ostati na snazi do predviđenog datuma završetka radova (4 godine), sa obavezom Zakupca da je godišnje obnavlja.

Zakupac je dužan da obnovljenu/novu činidbenu garanciju dostavi najkasnije 30 dana prije isteka važenja prethodne sa obavezom da u slučaju kašnjenja radova obezbijedi produženje Činidbene garancije.

Zakupodavac stiče pravo da aktivira Činidbenu garanciju u punom iznosu i/ili raskine ovaj Ugovor, ako:

- Zakupac tokom izvođenja radova značajnije odstupi od rokova i iznosa koji je bio dužan da investira;
- Zakupac odstupi od revidovanog glavnog projekta,
- Ne dostavi obnovljenu/novu činidbenu garanciju u skladu sa stavom 3 ovog člana,
- Zakupac na drugi način učini bitnu povredu ovog Ugovora, definisanih ovim Ugovorom.

V NAKNADA

Član 20

Zakupac je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća Zakupodavacu godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora koja se uvećava za PDV.

Godišnje naknada za korišćenje morskog dobra, prema prihvaćenoj ponudi Zakupca iznosi **9.399,00 €** (slovima: devethiljadatristotinedevedesetdeveteura) +PDV, odnosno cijena kvadratnog metra plaže iznosi **3,00 €** po m²+PDV.

U skladu sa Javnim pozivom i prihvaćenom ponudom, tokom perioda realizacije prihvaćenog investicionog programa, za **prve 4 (četiri) godine**, cijena godišnjeg zakupa postignuta na Javnom pozivu, odnosno ugovorena godišnja zakupnina plaća se u visini iz stave 2. ovog člana.

Ugovorne strane su se saglasile da se naknada iz stava 2 ovog člana, za prvu godinu trajanja ugovora, odnosno za period od 01.12.2020.god. do 30.11.2021.god. plati u cjelini u momentu zaključenja ovog Ugovora, preko Društva „Grand stroy group“ doo iz Budve, Rozino.

Nakon realizacije Projekta, godišnja zakupnina uvaćava za novostvorenu površine obale primjenom cijene po m² kupališta.

Za svaku sledeću godinu nakon realizacije projekta godišnja **zakupnina** / naknada za korišćenje morskog dobra se uvećava za 3% godišnje. U slučaju da je godišnja stopa inflacije koju objavljuje Evropska Cenralna banka veća od 3%, visina zakupnine će se uskladiti sa objavljenom stopom inflacije za tu godinu, što će se precizirati godišnjim Aneksom ugovora.

Nakon isteka prvih prvih 10 godina trajanja ugovora, za obračun godišnje zakupnine/naknade prema površini kupališta primjenjuje se cijena m² kupališta u istoj zoni koja je utvrđena važećim Cjenovnikom početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

U slučaju da tokom trajanja ovog Ugovora dođe do izgradnje komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni UT uslovima i prvobitno odobrenim Projektom, iznos zakupnine/naknade iz stava 2 se uvećava prema zauzetoj površini na kojoj se obavlja novoodobrena djelatnost primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

Ugovorne strane su saglasne da se početkom svake kalendarske godine Aneksom ovog ugovora precizira dinamika plaćanja godišnje naknade iz prethodnih stavova, uz saglasnost ugovornih strana da u slučaju plaćanja godišnje naknade u ratama Zakupac ima obavezu da u momentu zaključenja Aneksa ugovora, obezbijedi bankarsku garanciju u visini godišnje naknade/zakupnine+PDV koja se deponuje kod Zakupodavca.

Korisnik je dužan da godišnju naknadu plaća prema dostavljenoj profakturi, uplatom na račun br. 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade Zakupac je dužan da plaća zateznu kamatu saglasno Zakonu.

VI TRAJANJE UGOVORA

Član 21

U skladu sa uslovima Javnog poziva ugovor se zaključuje na period od **25 (dvadesetpet) godina, od dana 01. Decembra 2020. god. do 30. Novembra 2045. god.** pod uslovom da je Zakupac u prve četiri godine realizovao investicioni program i ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv Zakupca nije pokrenut sudski postupak ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude.

U vrijeme iz stava 1 ovog člana računa se vrijeme korišćenja morskog dobra od strane Zakupca i svih njegovih pravnih sledbenika i sukcesora.

Nakon isteka trajanja ugovora Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda novoizgrađeno morsko dobro (nepokretnosti sa pripadajućim sastavnim djelovima) u ispravnom stanju o čemu će ugovorne strane sačiniti zapisnik.

Član 22

Prava i obaveze iz ovog ugovora Zakupac ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti Zakupodavca.

VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 23

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen. Zakupac je dužan da novoizgrađenu obalu odnosno kupaliste oslobodi od lica, stvari i objekata u roku od 30 dana od dana isteka ugovora.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom Zakupca ili po sili zakona, Zakupodavac nije dužan da Zakupcu nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 24

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenje morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

Zakupodavac može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što Zakupca pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 25

Zakupac je saglasan i prihvata da Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza koje predstavljaju povredu bitnih elemenata ugovora, uključujući :

- ukoliko Zakupac ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora, prema ovjerenom revidovanom glavnom projektu,

-ukoliko Zakupac radove na uređenju obale izvodi bez revidovanog projekta i prijave za izvođenje radova

-ukoliko Zakupac radove izvodi nekvalitetno, nestručno, neblagovremeno, koristi nekvalitetan materijal i opremu, ili radove izvodi suprotno revidovanom glavnom projektu, što sve mora biti potvrđeno od strane verifikovane stručne institucije ili posredstvom stručnog nadzora,

-ukoliko Zakupac ne postupi po pismenom nalogu nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započelih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko Zakupac prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Zakupodavca,

-ukoliko Zakupac zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko Zakupac koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Zakupac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor u smislu prethodnog stava nakon što Zakupodavca pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok (od 3 do 30 dana u zavisnosti od razloga) za otklanjanje raskidnog razloga.

Ukoliko zakupac u ostavljenom roku ne otkloni raskidne razloge ugovor se raskida pisanom izjavom koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani. U izjavi mora biti naznačeno po kom osnovu se ugovor raskida.

Član 26

U slučaju raskida ugovora zbog krivice Zakupca isti nema pravo na povraćaj uložениh sredstava.

U slučaju raskida ugovora zbog krivice Zakupca tokom perioda realizacije Zakupodavac će aktivirati bankarsku garanciju iz člana 19. ovog Ugovora.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorene obaveze.

Član 27

Nijedna odredba ovog ugovora neće se tumačiti u smislu sticanja bilo kakvih svojinskih i obligacionih prava Zakupca nad predmetom zakupa nakon isteka trajanja ugovora.

VIII VIŠA SILA

Clan. 28

U slučaju da u toku trajanja ovog ugovora bez krivice ugovornih strana nastupe okolnosti (zemljotres, rat, vanredni događaji, administrativne barijere) koje se nijesu mogle predvidjeti a koje onemogućavaju realizaciju investicije, ili onemogućavaju korišćenje izgrađenog kupališta, rok zakupa neće teći, odnosno isti će nastaviti da teče kad prestane njihovo dejstvo.

U toku trajanja takvog stanja Zakupac je dužan da preduzme sve radnje kako bi spriječio nastanak štete, odnosno dužan je da preduzme sve radnje i mjere kako bi istu umanjio.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 29

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1.Katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka

(Prilog 1.)

2.urbanističko tehnički uslovi (Prilog 2.)

3.ponuda Zakupca

4.druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 30

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 31

Ovaj ugovor smatra se zaključenim i stupa na snagu kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Ovaj ugovor se ovjerava kod nadležnog notara.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

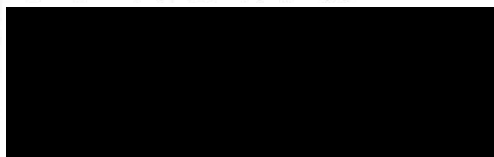
XII KOMUNIKACIJA

Član 32

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Zakupca:

KONSTANTIN STRUKOV IVANOVIĆ

MILAN JOVANOVIĆ



odnosno adresu Zakupodavca :

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM

Budva, Ulica Popa Jola Zeca b.b.

Član 33

Zakupac može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preuzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se Zakupcu uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, Zakupac će biti pozvan da pristupi u sjedište Zakupodavca/Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na oglasnoj tabli i internet stranici Zakupodavca www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno Zakupcu.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona Zakupac je dužan da obavjesti Zakupodavca.

Član 34

Ovaj ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih Korisnik zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 8 (osam) primjeraka.

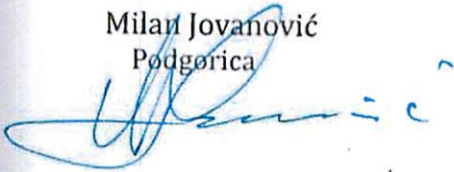
Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac po jedan primjerak zaključenog ugovora u roku od 15 dana od dana ovjere dostavi Zaštitniku državne imovine, Državnom tužiocu, Državnoj revizorskoj instituciji i Upravi za imovinu.

ZAKUPAC/KORISNIK

21. KONSTANTIN STRUKOV IVANOVIČ

Zastupnik
Goran Despić

Milan Jovanović
Podgorica



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Direktor,
Predrag Jelusić

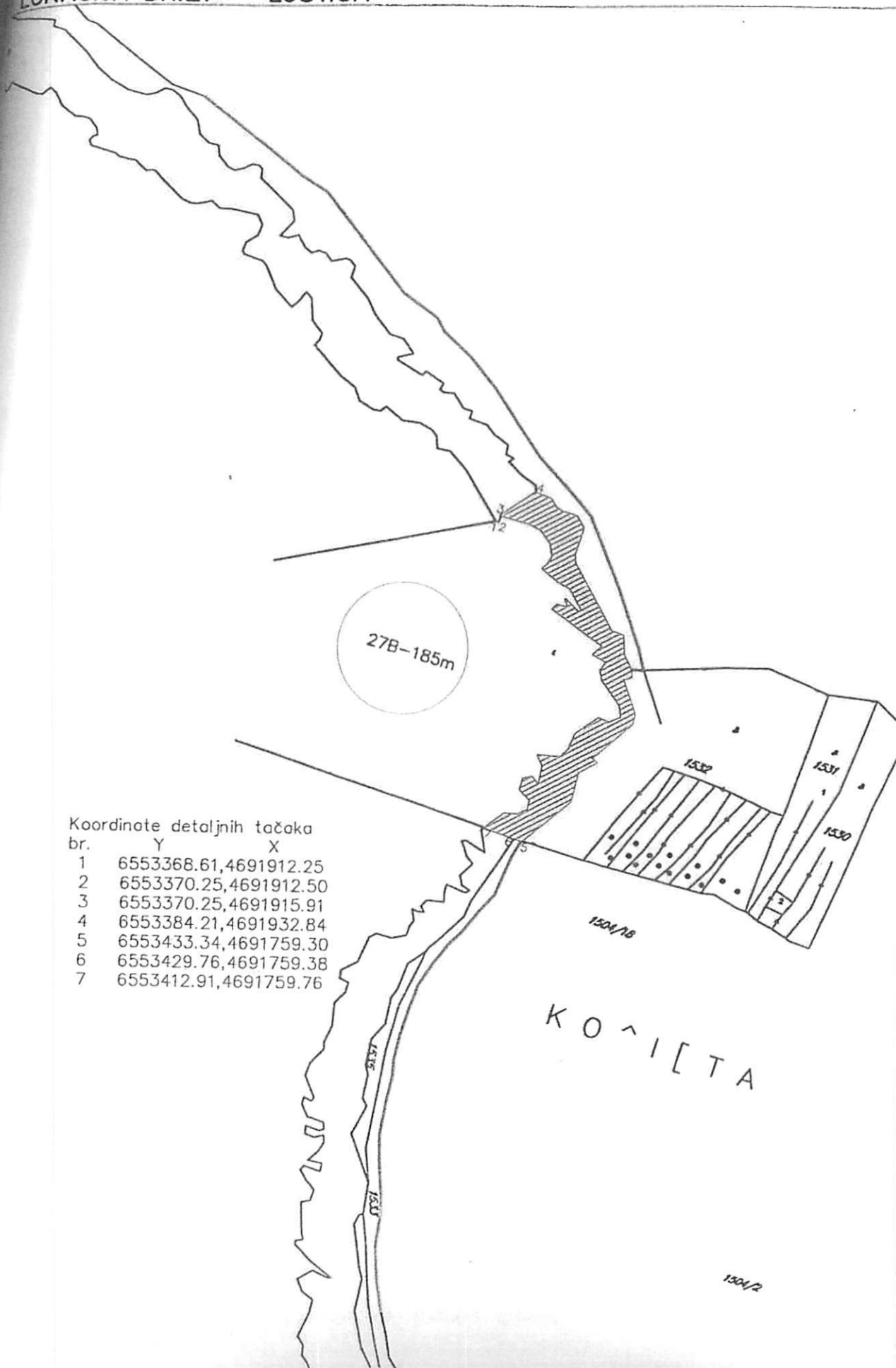
Obradila

Služba za ustupanje morskog dobra
Ljubomirka Vidović

Ovjerava



ATLAS PLAŽA I KUPALIŠTA
U OPŠTINI HERCEG NOVI ZA PERIOD 2019.-2023.GOD.
LOKACIJA BR.27 – LUŠTICA



Koordinate detaljnih tačaka

br.	Y	X
1	6553368.61	4691912.25
2	6553370.25	4691912.50
3	6553370.25	4691915.91
4	6553384.21	4691932.84
5	6553433.34	4691759.30
6	6553429.76	4691759.38
7	6553412.91	4691759.76



УРБАНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ К.О.
ДОБРОМ ЦРНЕ ГОРЕ
БУДВА

Примљено: 28.10.2019			
Орг. јед	Број	Прилог	Врста
0102	3207	4	

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za uređenje dijela obale na Luštici, u dužini od cca 185 m, na lokaciji koja se sastoji od dijelova kat. parcela br. 1536/1, 1533, sve K.O. Brguli na Luštici, Herceg Novi, sektor 35, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore

PLANSKI OSNOV:

Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore
(»Sl. list CG« br. 56/18)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM
CRNE GORE

OBRADIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I
IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Herceg Novi, 23.10.2019. godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-984/2019
Herceg Novi, 23.10.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 87/18), člana 14 stav 1 alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19) i podnijetog zahtjeva JAVNOG PREDUZEĆA ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE iz Budve, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za uređenje dijela obale na Lušici – Sektor 35 (uvala Lušice – rt Kočište), u dužini od cca 185 m, na lokaciji koja se sastoji od dijelova kat. parcela br. 1536/1 i 1533, sve K.O. Brguli na Lušici, Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (»Sl.list CG« br. 56/18)

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE IZ BUDVE
- Zahtjev proslijeđen na nadležnost od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma dana 30.08.2019. godine i zaveden kod ovog Sekretarijata dana 03.09.2019. godine pod brojem: 02-3-350-UPI-984/2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Brguli, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 1036/2019 od 16.10.2019. godine, razmjera R 1:2500;
- Izvod lista nepokretnosti 118 za K.O. Brguli, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17307/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1533, 1536/1, sve K.O. Topla, u površini od 130941 m², u naravi nekategorisani putevi 5171 m², neplodno zemljište 125770 m², sa teretom;

PLANIRANO STANJE:

• Namjena parcele odnosno lokacije:

- Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (»Sl. list CG« br. 56/18).
- Uvidom u grafički prilog gore navedenog planskog dokumenta, sektor 35, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Stjenovita obala/krš.
- U poglavlju 36: Pravila za sprovođenje plana, pod brojem 19 definisano je da je direktna implementacija, odnosno izdavanje urb.teh. uslova iz ovog plana moguća i za kupališta i za objekte pomorskog saobraćaja.

• SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA KUPALIŠTA (Poglavlje 27.1. tektualnog dijela plana):

- Kupalište, kao dio morskog dobra namijenjeno za kupanje i sunčanje, može se organizovati na plažama, izgrađenim i drugim dijelovima obale. Kupalište je vidno obilježeni vodeni i vodom neposredno povezani kopneni prostor koji posjeduje propisanu opremu i sadržaje.
- Uslovi za organizaciju i opremanje plaža propisuju se Pravilnikom koji donosi Ministarstvo nadležno za poslove turizma, koji bi trebalo dopuniti i uslovima za posebne kategorije korisnika (osobe sa posebnim potrebama, gosti sa kućnim ljubimcima, ljubitelji iskonske prirode ...) kao i za kupališta u zaštićenim područjima.
- Kupalište, kao izdvojena organizaciona cjelina, ne može biti manje od 20 m dužine i/ili 200m². Na većim plažama sa više kupališnih jedinica, pojedinačno kupalište ne može biti manje od 50m dužine.
- U zoni morskog dobra sva uređena kupališta su prema namjeni podijeljena na: 1) javna, 2) hotelska, i 3) kupališta specijalne namjene (nudistička/ženska, reprezentativna, namijenjena dječijim odmaralištima i banjskim lječilištima, izletnička ..).
- Svako kupalište mora biti obezbijeđeno sanitarno – higijenskim (kabine za presvlačenje, tuševi, korpe za otpatke, sanitarni objekat), bezbjednosnim (spasilačka služba, ograđivanje sa morske strane) i drugim uslovima.
- Javna kupališta moraju imati slobodan pristup za sve korisnike, bez naplate ulaza.
- Hotelska kupališta mogu da ograniče pristup i omoguće samo svojim gostima.
- Specijalna kupališta su ona koja imaju posebne karakteristike ili režim korišćenja – nudistička, sa ljekovitim svojstvima ili reprezentativna, za banjska lječilišta ili dječija odmarališta, zbog čega pristup može biti dozvoljen samo za određene kategorije posjetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline.
- Izletnička kupališta nemaju pristup sa obale već samo sa mora. Kako nemaju svu adekvatnu infrastrukturu mogu da ispune samo minimalne uslove shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta.
- U kapacitiranju prostora i plažnog mobilijara koristiti normativ: jedna ležaljka na najmanje 6 m² ili jedan suncobran i dvije ležaljke na najmanje 8 m², a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela, taj normativ treba da bude najmanje 10 m² za jedan suncobran i dvije ležaljke.
- Preporučuje sa da uređena kupališta imaju: organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića u blizini, ali van akvatorijuma kupališta, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.
- Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mjestima koja moraju biti na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena, međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru.
- Pristajanje plovnih objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na pristaništima, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta, metala ili betona. Moguće je i postavljanje fiksnog ili plutajućeg pontona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.
- Na kupalištu se mogu organizovati sportsko-rekreativne aktivnosti na obali (kao što su odbojka, igrališta za djecu, fudbal na pijesku i sl.), a u akvatorijumu (poželjno na krajevima zahvata) moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, vaterpolo, pedaline, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, jedrilice i drugi plovni objekti koji nijesu na motorni ili jet pogon) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.
- Korisnik kupališta je dužan da sačuva pješčane površine plaže, pješčane dine i vegetaciju na kupalištima, a postavljeni objekti treba budu isključivo u funkciji plažnog servisa i usluga, bez postavljanja tezgi, terasa i svih drugih privremenih objekata koji zauzimaju kupališne površine.
- Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, informativne table, kule ili punktovi za spasioce, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar i pristaništa), treba definisati prema Pravilniku, a prikazati u

okviru Atlas crnogorskih plaža i kupališta (katastar plaža i kupališta) kojim će se, osim popisa, određivati i njihov režim korišćenja.

Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupače. Ovakvi radovi nijesu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti.

- U neposrednoj blizini, najčešće gradskih kupališta, nalazi se **funkcionalno zaleđe** koje predstavlja njihov produžetak, odnosno proširenje i svojevrsnu tampon zonu prema naselju. Tu su predviđeni raznovrsni uslužni sadržaji, otvoreni bazeni i akva-parkovi, sportsko-rekreativni sadržaji, "wellness" i spa kapaciteti, razne forme urbanog zelenila. Ovaj prostor, namijenjen je za dnevne i noćne aktivnosti. U njima nisu predviđeni smještajni objekti.
- Ukoliko se neka od plaža nalazi na zaštićenom području, radnje, aktivnosti i djelatnosti je potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled.
- U zaleđu svih uređenih ili neuređenih kupališta, prirodnih plaža i drugih djelova obale koji ne ispunjavaju uslove za organizaciju kupališta, a koji se nalaze unutar područja morskog dobra ili van njega, ovim planom se dozvoljava postavljanje ili izgradnja bazena, kao djelimične nadopune nedostajućih plažnih kapaciteta, a sve u skladu sa smjericama/pravilima ovog plana.

• **SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA OBJEKTE POMORSKOG SAOBRAĆAJA** (Poglavlje 27.2. tekturnog dijela plana):

Veća mola i pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi. Prethodno se ne odnosi na navoze i kolske pristupe trajektnim pristaništima, čija se materijalizacija određuje u skladu sa vrstom kolskog saobraćaja koja se na njima obavlja (asfalt, beton).

U cilju očuvanja karakterističnih izgleda postojećih ponti i mandrača i proširenja površine obale, kako bi svojim položajem kao i ukupnim izgledom bila usklađena sa konzervatorskim principima, planirane intervencije mogu se prihvatiti pod sljedećim uslovima:

- Dogradnju ili izgradnju ponte predvidjeti u skladu sa prostornim mogućnostima mikro lokacije, a u svemu podržavajući tradicionalne oblike (najčešće nepravilne izlomljene linije upravno i paralelno obali).

Obradu ponte tj. zidove predvidjeti sa upotrebom krupnih blokova priklesanog kamena nepravilnih oblika uz stvaranje utiska izvornog načina zidanja "usuvo".

Obradu završne, gornje površine ponte predvidjeti u svemu prema postojećem tj. kamenim blokovima u čvrstoj zemljanoj podlozi ili popločavanjem krupnim priklesanim kamenim pločama nepravilnog sloga u betonskoj podlozi (isključuje se beton za završnu obradu).

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESRECA:

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.

- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora.

- **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA S MANJENOM POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0,90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

– U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova;

• **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od nadležnog Sekretarijata, a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) – važi za stambene objekte.

Na projekte instalacija se u postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• **Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):**

- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH, (GEOTEHNICKIH, INZENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNICKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom) – važi za stambene objekte.

• **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Sl.list CG”, o.p.br. 47/13).
- Poboľšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg.

- Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18) stupio je na snagu dana 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspeksijskom organu – Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.list CG« br. 44/18).

Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta (»Sl.list CG« br. 18/18).

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (»Sl.list CG« br. 56/18), Sektor 35, R 1:10 000;

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi za izradu tehničke dokumentacije, izdati od D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-3444/19 od 08.10.2019. godine; Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 03.10.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 07.10.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

Kopija plana za predmetnu lokaciju u K.O. Brguli, izdata od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 1036/2019 od 16.10.2019. godine, razmjera R 1:2500;

Izvod lista nepokretnosti 118 za K.O. Brguli, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-17307/2019 od 15.10.2019. godine, kojim se dokazuje da Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1533, 1536/1, sve K.O. Topla, u površini od 130941 m², u naravi nekategorisani putevi 5171 m², neplodno zemljište 125770 m², sa teretom;

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.građ.



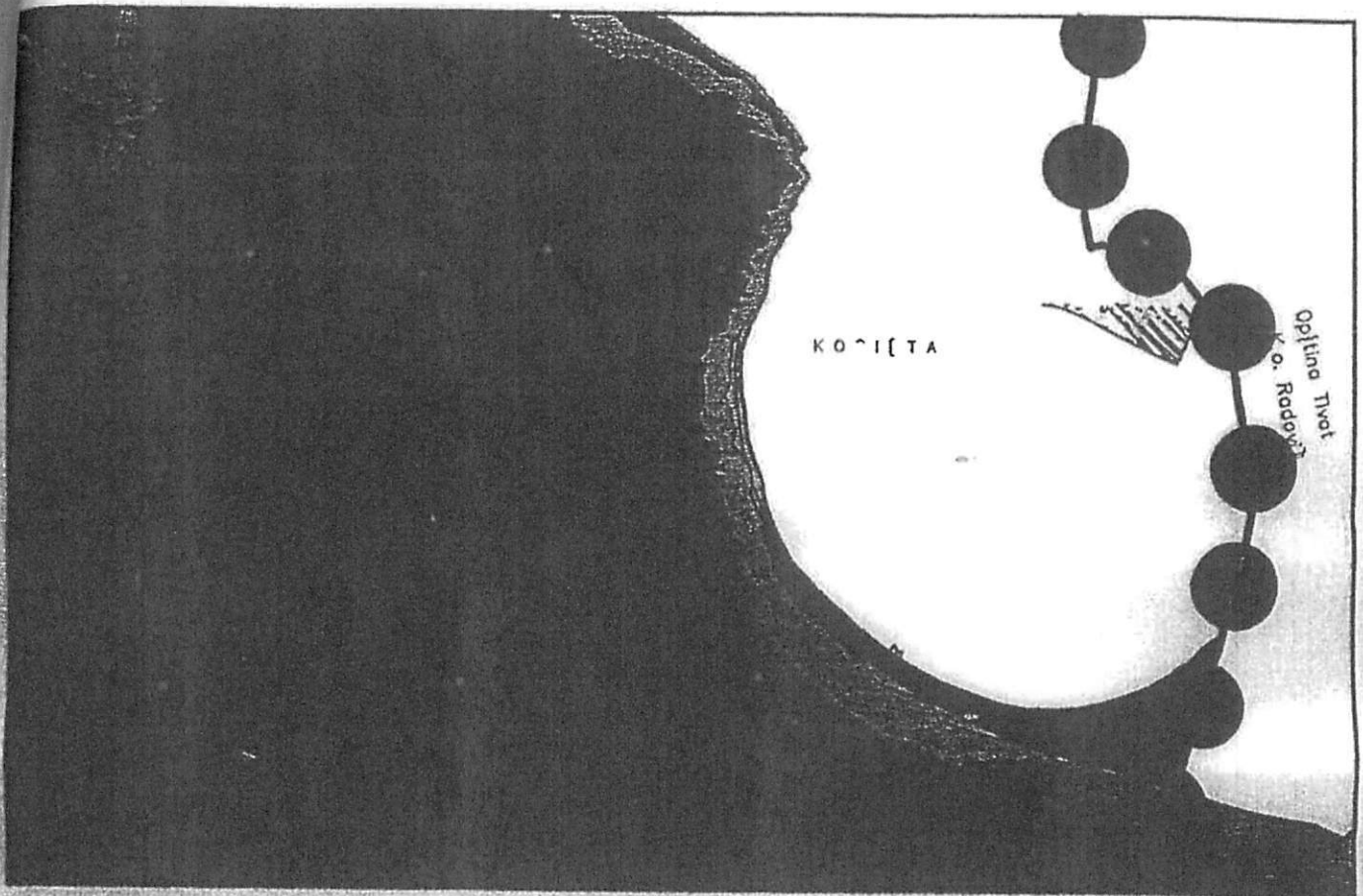
Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.

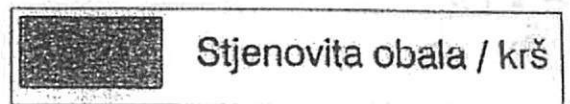
Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore
("Sl.list CG" br. 56/18)

Sektor 35

R 1:10 000



O dio kat. parc. br. 1536/1 i 1533, sve K.O. Brguli



U Herceg Novom, 03.10.2019. god.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.građ.



DDO

VODOVOD I KANALIZACIJA

85340 Herceg Novi Kontakt Centrala +382(0)31 323 166
 Put 10. Hercegovačke brigade 3 Direktor 322 174
 Žiro račun HB 520-4294-94 Tehnički sektor 323 191
 OIB 510-160 13 Faks 323 050
 KB 525 1470-96 Email vodovodni@t-com.me
 PIB 02293196 FOV 20/31-00030 7 Web www.vodovodni.com.me

ЦРНА ГОРА
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 Херцег Нови

08-10-2019

Број	Датум	Формат	П	Јединица
02-3-350-УП	984	2019	1/1	

Број: 05-3444/19

Herceg Novi, 08.10.2019.god.

ОПШТИНА HERCEG NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 JP ZA UPRAVLJANJEM MORSKIM DOBROM
 BUDVA

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
 VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3444/19 od 07.10.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za uređenje dijela obale na Luštici-Sektor 35, Opština Herceg Novi, u dužini cca 185 m, na lokaciji koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1536/1 i 1533 k.o. Briguli, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-984/2019 od 03.10.2019.god, konstatuje se:

✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

Tehnički rukovodilac

Marko Janjusević
 dipl.ing.građ.

Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.

Direktor
 Mr Olivera Doklešić
 dipl.ing.građ.

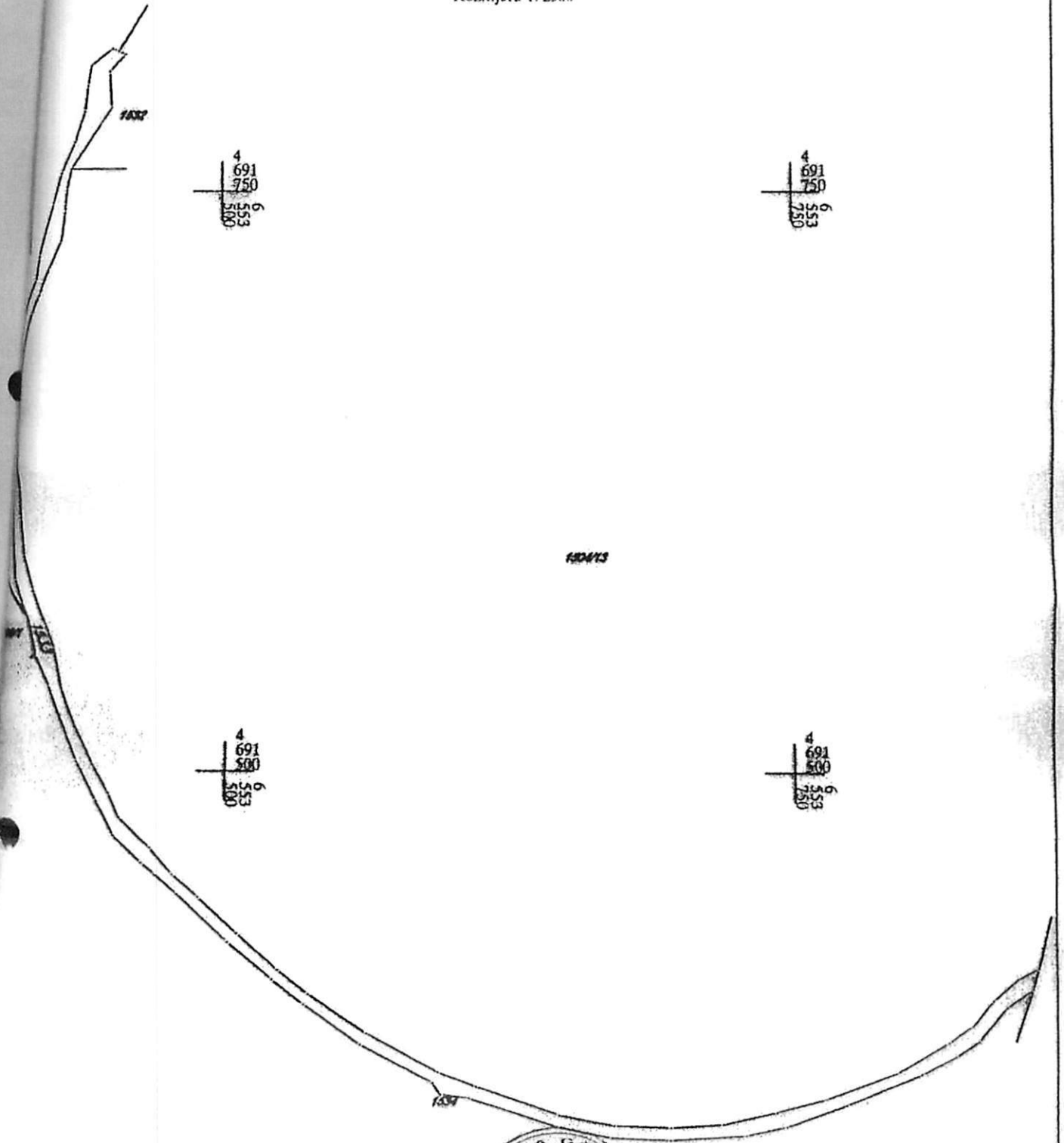
NA GORA
VA ZA NEKRETNINE
NAJNA JEDINICA: HERCEG NOVI
16/2019
16.10.2019.



Katastarska opština: BRGULI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcela: 1533

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:





ZA NEKRETNINE

CRNA JEDINICA
HERCEG NOVI

109-956-17307/2019

15.10.2019.

BRGULI

u člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE HERCEG NOVI, , za potrebe -984/2019 izdaje

LIST NEPOKRETNOSTI 118 - IZVOD

Podaci o parcelama

Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
		7 18		BRGULI	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		5171	0.00
1		7 19		KOČIŠTA	Neplodna zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		125770	0.00
ukupno							130941	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Oblim prava
	CRNA GORA Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
	VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	Respoganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1533				1	Nekategorisani putevi	11/04/2003 0:0	Morsko dobro
1536	1			1	Neplodna zemljišta	11/04/2003 0:0	Morsko dobro

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Narčnik:
[Signature]
RADUŠINOVIĆ MIRJANA

POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

NOTAR Knežević Dalibor, sa sjedištem u Budvi, ulica Žrtava fašizma bb,
(navesti naziv i sjedište suda/organa lokalne uprave/ime i prezime i sjedište notara koji vrši ovjeru prepisa)

potvrđuje da su:

Sekulović Irena, datum rođenja: 03.02.1994.godine, [redacted] Budva, u ime
„JAVNOG PREDUZEĆA ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE, na osnovu
punomoćja ovjerenog od strane notara Dalibora Kneževića OV 2151/20,
Jovanović Milan, datum rođenja: 31.08.1960.godine, adresa: [redacted]
Podgorica, u ime Konstantin Strukov Ivanović, na osnovu punomoćja ovjerenog od strane notara
Danila Jovanovića UZZ 426/2019,

(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

svojeručno potpisali ovu ispravu.;

(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)

///
(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovidno lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte broj [redacted] izdate od stane FL
Budva sa datumom izdavanja 25.10.2017. godine,
lične karte broj [redacted] izdate od stane PJ Podgorica sa datumom izdavanja 29.07.2020.
godine,

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka: _____
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu: _____
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok _____ čiji je identitet utvrđen na
osnovu: _____
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava: _____
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

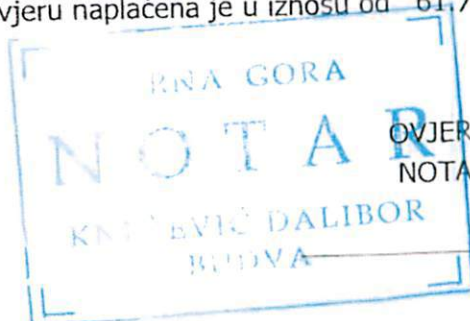
Identitet tumača je utvrđen na osnovu: _____
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu: _____
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Broj: OV 2168/20

Ovjera izvršena dana 20.11.2020. godine, u 11:17:41 AM časova, u _____
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Taksa odnosno naknada za izvršenu ovjeru naplaćena je u iznosu od 61,71€.



OVJERU IZVRŠIO
NOTAR KNEŽEVIĆ DALIBOR



Broj : 0206-1913/4
Budva, 20.05.2019. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92), Rješenja o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore, Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine za opštinu Herceg Novi i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god.

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić dipl. ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. D.O.O."MIRIŠTA" Herceg Novi, Luštica bb, koga zastupa i predstavlja Marović Lazar, (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 20.05.2019.god.

U G O V O R O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god. objavilo Javni poziv broj: 0206-1628/1 od 08.04.2019.god. za prikupljanje ponuda za zakup javnih kupališta u dnevnom listu »Pobjeda« i na na web-site-u Javnog preduzeća;

-Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup za lokaciju pod rednim brojem 43. u Javnom pozivu kao najuspješniju izabrala ponudu ponuđača D.O.O."MIRIŠTA" Herceg Novi zavedenu pod brojem: 0206-1913/1 od 23.04.2019. god., saglasno Odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj:0206-1913/2 od 10.05.2019.godine.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **D.O.O."MIRIŠTA"** Herceg Novi, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje **JAVNOG PORODIČNOG** kupališta predviđenog Atlasom crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi za period 2019.-2023.godine broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Herceg Novom , plaža Mirište u uvali Mirište, plažu i obalu od Glavnog mula sjeverozapadno u dužini od 100 m¹/700 m², obuhvatajući dio kat.parcele 1784 KO Radovanići, sa pripadajućim akva prostorom, kupalište označeno kao 24A u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi.

Saglasno javnom pozivu br: 0206-1628/1 od 08.04.2019.god za prikupljanje ponuda za zakup kupališta i Atlasu crnogorskih plaža i kupališta br:0203-388/5-1 od 28.01.2019.god.na kupalištu se mogu postaviti:

1)ležaljke , suncobrani , pedaline i sandoline isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koje će postaviti u periodu od 01.05.-31.10.tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2) U okviru kupališta nije planirano postavljanje privremenih objekata.

Morsko dobro iz stava 1. ovog člana ustupa se Korisniku u videnom stanju.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Korišćenje morskog dobra i obavljanje djelatnosti u zaštićenim zonama za kupališta koja su proglašena zaštićenim područjima, sprovodi se saglasno odredbama Zakona o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

IV NAKNADA

Član 4.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU sezonsku naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora (za period od 01.05. do 31.10.2019.godine).

Sezonska naknada za tekuću 2019.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 580,00 eura (petstotinaosamdeset eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Naknadu je Korisnik dužan da plati u momentu zaključenja ugovora na žiro račun Javnog preduzeća br: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Ugovorne strane su saglasne da će, saglasno stavu 1. ovog člana ugovora, početkom svake godine, dok traje osnovni ugovor i u slučaju produženja trajanja ovog ugovora , saglasno članu 6. osnovnog ugovora, a najkasnije do 31.01. tekuće godine, sačiniti aneks ugovora kojim će se precizirati dinamika plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje kupališta. plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje privremene lokacije/kupališta.

Član 5.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2019. godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 4 ovog Ugovora (**činidbena garancija**).

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

KORISNIK je dužan da u slučaju produženja ugovora, saglasno članu 6. ovog ugovora, da najkasnije do 30.01.2020. godine dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2020. godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora, uključujući i obavezu zaključenje Aneksa ugovora za 2020. godinu najkasnije do 31.01.2020. godine. Na isti način će se postupati i u slučaju daljeg produženja ugovora.

U slučaju nepoštovanja ugovorenih obaveza iz člana 8 i 9., ili povrede obaveza iz člana 10. i 11. ovog ugovora koje su konstatovane Zapisnikom o izvršenoj kontroli ovlašćenih radnika Javnog preduzeća ili tokom inspekcijuskog nadzora, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od pet dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se kontrolnim Zapisnikom službenika Javnog preduzeća ponovo konstatuje da KORISNIK nije otklonio nepravilnost i/ili isto konstatuje inspekcija Uprave za inspekcijske poslove, Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V TRAJANJE UGOVORA

Član 6.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period od 17.05. tekuće godine, odnosno od dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2019. god., uz mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023. godine pod uslovom da je Korisnik izvršio obaveze predviđene ovim ugovorom, da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut ili u slučaju da je pokrenut sudski spor između Javnog preduzeća i Korisnika zbog neispunjavanja ugovorenih obaveza.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije (hoteli kategorije 5* ili 4*) u neposrednom zaleđu, odnosno realizacije planskog dokumenta koja isključuje korišćenje morskog dobra u skladu sa ovim ugovorom, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uložениh sredstava.

VI OBAVEZE JAVNOG PREDUZEĆA

Član 7.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora preda u državinu ustupljeni dio morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK će na dan uvođenja u posjed sačinjeti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

JAVNO PREDUZEĆE je dužno da preduzeme sve mjere u cilju štite KORISNIKA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

VII OBAVEZE KORISNIKA

Član 8.

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, u skladu sa Atlasom crnogorskih plaža i kupališta i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god. plažu uredi i opremi kupalište.

Atlasom crnogorskih kupališta i plaža za 2019-2023.godinu i Programom objekata privremenog karaktera predviđeno je postavljanje privremenih objekata:

1) ležaljke , suncobrani , pedaline i sandoline isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koje će postaviti u periodu od 01.05.-31.10.tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2) U okviru kupališta nije planirano postavljanje privremenih objekata.

KORISNIK preuzima obavezu da privremene objekte na kupalištu postavi saglasno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, što podrazumijeva:

- **da izradi tehničku dokumentaciju saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima iz Atlasa Crnogorskih plaža i kupališta i Programa privremenih objekata koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove, i da istu dostavi na uvid Javnom preduzeću**
- **saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta, dozvole i saglasnosti propisane urbanističko-tehničkim uslovima,**
- **obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,**
- **postavljanje privremenog objekta na osnovu prijave i dokumentacije propisane članom 117 Zakona i planiranju prostora i izgradnji objekata, uključujući i infrastrukturno opremanje lokacije.**

Sve pripremne radove i radove na uređenju morskog dobra Korisnik je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Radovi se izvode na osnovu tehničke dokumentacije i pribavljenih mišljenja, saglasnosti i dozvola izdatih u procedurama u svemu saglasno Zakonu i planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonu o vodama i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u predašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete, povrede i sl. koje nastupe trećim licima tokom boravka na ustupljenom dijelu morskog dobra, odnosno da nadoknadi Javnom preduzeću sva potraživanja koja eventualno treća lica ostvare od Javnog preduzeća, osim ako dokaže da je do štete došlo bez njegove krivice.

Član 9.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- **da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi kao javno-porodično kupalište prema Atlasu crnogorskih kupališta i plaža, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje i opremanje kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;**
- **da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku**

o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a saglasno zakonu, uz obavezu da se upiše kod nadležnom poreskog organa područna jedinica-filijala za registraciju i pružanje usluga;

- Radno vrijeme svih vrsta kupališta je od 07:00h do 21:00h, osim romantičnih i party kupališta kojima radno vrijeme može biti 24h zbog organizovanja posebnih programa.
- Na kupalištu mora postojati cjenovnik plažnog mobilijara sa naznakom da se plažni mobilijar ne naplacuje poslije 17:00h, koji će biti istaknut na tabli sa informacijama o kupalistu.
- da u periodu vansezona i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- Da tokom kupališne sezone, i to u periodu od 01.05-31.10, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbjednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);
- da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu za svaku godinu trajanja ugovora;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumijevaju :
 - detaljno čišćenje plaže označenog morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri Javno preduzeće;
 - **da do 01.05. svake godine dok traje ugovor organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :**
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaca i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta
 - opremi i stavi funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za uređenje i opremanje kupališta koji su sastavni dio ugovora,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanoj udaljenosti od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
- da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od organa za tehničke uslove (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema za svaku godinu trajanja ugovora;
- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru,
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;

- da po isteku odobrenja za obavljanje djelatnosti, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;
- da tokom vansezona privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 10.

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- Nezaključenje Anexa Ugovora do 01.04. tekuće godine,
- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda manjeg obima: nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće,
- neblagovremeno izmirivanje obaveza po osnovu utrošene vode, struje, odvoza smeća i ostalih dažbina prema organima, koja proisteknu po osnovu korišćenja kupališta, privremenih objekata,
- ne postavi kule za spasioce sa propisanom opremom,
- ne postavi informativne table o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbjednosti,
- neispravnost uređaja i opreme za tuširanje,
- neangažovanje propisanog broja ovlašćenih spasilaca,
- drugi slučajevi povreda koje u manjem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu, privremenom objektu i sl.

Član 11.

Smatraće će se da je KORISNIK izvršio težu povredu ugovorenih obaveza ukoliko:

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- ne stavi kupalište u funkciju u skladu sa Ugovorom,
- ne pribavi odobrenje za obavljanje djelatnosti kupališta do 01.06. u tekućoj godini,
- ne angažuje spasilačku službu na kupalištu,
- ne izvrši ograđivanje kupališta bovama sa morske strane,
- ne oslobodi ½ kupališta plažnim mobilijarom,
- postavi privremene objekte suprotno izdatim Urbanističko tehničkim uslovima, ili postavi objekte koji nisu predviđeni Atlasom ili Programom
- ne pribavi odobrenje za rad za obavljanje djelatnosti od nadležnog organa, a obavlja privrednu djelatnost,
- za postavljanje privremenih objekata ne pribavi saglasnost gradskog arhitekta,
- ne podnese prijavu sa dokumentacijom Direktoratu za inspeksijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- odobrene privremene objekte postavi suprotno principima unifikacije, tipizacije, idejnom rješenju, glavnom projektu odobrenom od strane gradskog arhitekta,
- izvodi građevinske radove bez odobrenja ili prijave na zakupljenom prostoru, u neposrednoj blizini, zaleđu ili akvaprostoru,
- ili izvrši drugu povredu ugovornih obaveza iz člana 8. ovog ugovora,
- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja i okruženje, a posebno zaštićena područja (pješčane dine, druge vegetacije i ostalo),
- naplaćuje ulaz na kupalištu,

- uslovljava pristup kupalištu obaveznim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelska kupališta),
- vrši izdavanje skutera i drugih plovniha objekata na motorni pogon kao i omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u ograđenom akvaprostoru kupališta,
- omogućava parkiranje i kretanje vozila na kupalištu,
- izvrši postavljanje prepreka na ulazu/zahvatu kupališta suprotno Pravilniku,
- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku,
- ne oslobodi pojas od 3m uz more,
- ometa, sprečava, vrijeđa službena lica Javnog preduzeća ili drugih organa u izvršavanju službenih radnji i aktivnosti,
- počinu krivično djelo ili teži prekršaj u vezi sa obavljanjem djelatnosti na predmetu zakupa,
- drugi slučajevi povreda koje u većem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu i sl.

Član 12.

Služba za kontrolu morskog dobra, zapisnikom na licu mjesta ili službenom zabilješkom konstatuju vrstu povrede ugovorenih obaveza, osim za povrede iz člana 10 stav 1 tačka 1 ugovora koje utvrđuje Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra na osnovu svoje evidencije.

U slučaju odsustva ili odbijanja ovlašćenog lica Korisnika da učestvuje u postupku kontrole, Služba će sačiniti Službenu zabilješku, na osnovu koje će u slučaju utvrđivanja nepravilnosti Korisniku biti upućena Opomena zbog povrede ugovorenih obaveza.

Mjere i sankcije

Član 13.

Mjere i sankcije koje Javno preduzeće izriče u zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza su: Opomena u slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, odnosno za teže povrede Opomena pred raskid ugovora, aktiviranje činidbene garancije, jednostrani raskid ugovora.

U slučajevima kada je kod korisnika konstatovana teža povreda ugovorenih obaveza, a postoje neki opravdani razlozi, korisnik može nakon izricanja mjere Opomena pred raskid, dokumentovati – dokazivati opravdanu nemogućnost postupanja usled čega je došlo do činjenja ili ne činjenja i teže povrede ugovorenih obaveza.

Član 14.

Opomena se izriče za lakše povrede ugovorenih obaveza iz člana 10. ovog ugovora kada se smatra da će se izricanjem iste obezbijediti uredno izvršenje povrijeđene obaveze od strane Korisnika. Opomenom će se naložiti Korisniku da otkloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 3 (tri) dana, zavisno od okolnosti i stepena povrede u pojedinačnom slučaju.

Član 15.

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede ugovorene obaveze iz člana 11. ovog ugovora, a Korisniku se istovremeno nalaže da otkloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana, u zavisnosti od okolnosti slučaja i stepena povrede.

U slučaju da Korisnik ne postupi po Opomeni pred raskid ugovora i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će primijeniti sankcije iz člana 16. i/ili 21. ovog Ugovora.

Član 16.

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

Činidbena garancija aktivirat će se u slučaju teže povrede ugovorenih obaveza.

Ova sankcija može se kombinovati istovremeno sa Opomenom pred raskid ugovora iz člana 15. i jednostranog raskida ugovora iz člana 21. ovog Ugovora.

Sredstva prihodovana po osnovu realizacije činidbene garancije mogu biti namijenjena za izvršenje povrijeđene obaveze, za namirenje potraživanja Korisnika prema drugim subjektima koji proističu iz Ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno za podmirivanje troškova minimalne opremljenosti, bezbjednosti i održavanja u slučaju raskida ugovora, i drugo.

Član 17.

Za ugovore zaključene na period duži od jedne godine, mjera izrečena u tokom kalendarske godine ne prenosi se na sledeću godinu.

Referentnost i podobnost

Član 18 .

Korisnik kojem u toku kalendarske godine bude izrečena mjera Opomena pred raskid ugovora, ili ne zaključi Anex Ugovora do 01.04. o produženju ugovora za narednu godinu trajanja ugovora, neće imati pravo na reference za tu kalendarsku godinu.

Korisnik kojem Javno preduzeće jednostrano raskine ugovor, neće imati pravo učešća u narednim postupcima za ustupanje na korišćenje i smatrat će se nepodobnim ponudačem.

VIII PRESTANAK UGOVORA

Član 19.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 20.

Ovaj Ugovor prestaje po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11 Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 21.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz člana 8., 9 i 11 ovog ugovora uključujući i :

-ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima

-ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,

-ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupa od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,

-ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlašćenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,

-ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju neotklanjanja konstatovanih težih povreda shodno Opomeni pred raskid ugovora, ili izvršenja druge teže povrede u toku iste kalendarske godine, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća ili u sprovedenom inspekcijskom postupku od strane organa nadležnog za inspekcijske poslove.

Ugovor se raskida Izjavom o jednostranom raskidu ugovora, i ista mora biti obrazložena.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji/kupalištu i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Član 22.

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 23.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

- 1.katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
- 2.Uслови za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenih objekata na kupalištu.

Član 24.

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Korisnika ul. Ul. Luštica bb, odnosno adresu JAVNOG PREDUZEĆA, Ulica Popa Jola Zeca b.b. Budva.

Korisnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se KORISNIKU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, KORISNIK će biti pozvan da pristupi u sjedište Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stavava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici JAVNOG PREDUZEĆA www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno KORISNIKU.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona KORISNIK je dužan da obavjesti JAVNO PREDUZEĆE.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 25.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primijenjivat će se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačinjeti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obaveze u vezi sa novim zakonskim propisima.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju stvarno i mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 26.

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obije ugovorne strane.

XII ORIGINALI

Član 27.

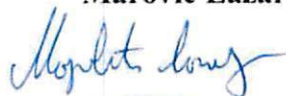
Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, KORISNIK zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

KORISNIK

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

„MIRIŠTA" D.O.O. Herceg Novi

**Direktor,
Marović Lazar**



**Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista**



Obradio,

Srdan Radić, dipl. pravnik

**Rukovodilac Službe za
ustupanje na korištenje morskog dobra**

Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik

Datum zaključenja: 06.06.2019



**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

Broj : 0206-1477/4
Budva, 27.05.2020.godine

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92), člana 6, stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09) i člana 4, 5. Stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Sl. list RCG", br. 27/92), Rješenja o registraciji za PDV od 01.04.2013.godine izdato od Poreske uprave Crne Gore, Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019.-2023.godine broj:101-10/350 od 30.04.2019.godine i Izmjena i dopuna Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0206-1211/1 od 09.04.2020.godine.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
(PIB:02116146), sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić,
dipl.ekonomista (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**)

i

„MIRIŠTA“ D.O.O., Herceg Novi, Luštica bb, koga zastupa i predstavlja direktor Lazar Marović (u daljem tekstu: **KORISNIK**),

Zaključuju dana 27.05.2020. godine, u Budvi

Uvažavajući:

- Naredbu Ministarstva zdravlja za preduzimanje privremenih mjera za sprečavanje unošenja u zemlju, suzbijanje i sprječavanje prenošenja novog korona virusa („Službeni list Crne Gore“ br.043/20 od 13.05.2020.godine),
- Zaključke br. 2 Upravnog odbora donijete na 14.elektronskoj sjednici održanoj dana 30.04.2020.godine broj: 0203-1292/3 od 30.04.2020.godine,
- Član 6. Osnovnog Ugovora broj:0206-1913/4 od 20.05.2019.godine da se trajanje osnovnog Ugovora može produžiti do 2023.godine,
- Da je uvidom u knjigovodstvenu evidenciju Javnog preduzeća konstatovano da je Korisnik izvršio ugovorne obaveze preuzete Ugovorom o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine i pribavio odobrenje za rad kupališta za 2019.godinu.

A N E K S I
UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA
Br. 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine

Član 1.

Članom 2. osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine, zaključenog između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i D.O.O "MIRIŠTA". – HERCEG NOVI, utvrđuje se predmet korišćenja morskog dobra, mijenja se stav 1 navedenog člana i glasi:
„Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Herceg Novom, plaža Mirište u uvali Mirište, plaža i obala od Glavnog mula sjeverozapadno u dužini od 120m1/700m2, obuhvatajući dio kat.parcele 1784 KO Radovanići, sa pripadajućim akva prostorom, kupalište označeno kao 24A u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi.“

Član 2.

Članom 4. osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine zaključenog između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i D.O.O "MIRIŠTA". – HERCEG NOVI, utvrđuje se naknada za korišćenje morskog dobra za 2020.godinu, odnosno, mijenja se stav 2 istog, i glasi:

„Sezonska naknada za tekuću 2020. godinu utvrđena je u visini od 580,00EUR (slovima: pet stotina osamdeset eura), koja se uvećava za iznos PDV-a.

Naknadu za 2020. godinu je Korisnik dužan da uplati na žiro račun Javnog preduzeća broj: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obaveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.“

Član 3.

Članu 5 osnovnog Ugovora broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine dodaje se nov stav 5 koji glasi:
„Korisnik se oslobađa obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2020.godinu kojom garantuje dobro izvršenje obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV, saglasno Zaključcima br.2 Upravnog odbora broj:0203-1292/3 od 30.04.2020.godine.“

Član 4.

Član 6. osnovnog Ugovora broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine predviđa mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine, obzirom da je Korisnik ispunio sve Ugovorom preuzete obaveze:
„Produžava se vrijeme trajanja ugovora za 2020.godinu, odnosno do 31.12.2020.godine.“

Član 5.

Stav 2. člana 2 osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine, mijenja se i glasi:

„Korisnik će na predmetu zakupa obavljati djelatnost:

-iznajmljivanja plažnog mobilijara – ležaljki i suncobrana, pedalina i sandolina u periodu od 01.06.2020.godine do 31.10.2020.godine,

Korisnik je dužan da za obavljanje djelatnosti iz stava 2. pribavi potrebno odobrenje nadležnog organa uprave Opštine Herceg Novi, najkasnije do 01.06.2020.godine.“

Član 6.

Korisnik se obavezuje da preduzma sve mjere, na koje ga obavezuje Naredba za preduzimanje privremenih mjera za sprečavanje unošenja u zemlju, suzbijanje i sprječavanje prenošenja novog korona virusa („Sl.list CG“ br.043/20), kao i da poštuje i primijeni sve mjere koje budu nadležni državni organi donijeli u ovu svrhu, a u vezi sa ugovorom o korišćenju morskog dobra.

Član 7.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora, ostaju na snazi.

Član 8.

Ovaj aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 9.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (primjeraka) istovjetnih primjeraka, 2 (dva) primjerka zadržava Korisnik, a 3(tri) primjerka zadržava Javno preduzeće.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje

Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje:

Irena Sekulović

Rukovoditeljica službe:

Ljubomirka Vidović

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

KORISNIK
„MIRIŠTA“ D.O.O. - HERCEG NOVI

Direktor,
Predrag Jelusić, dipl. ekonomista

U. Jelusić



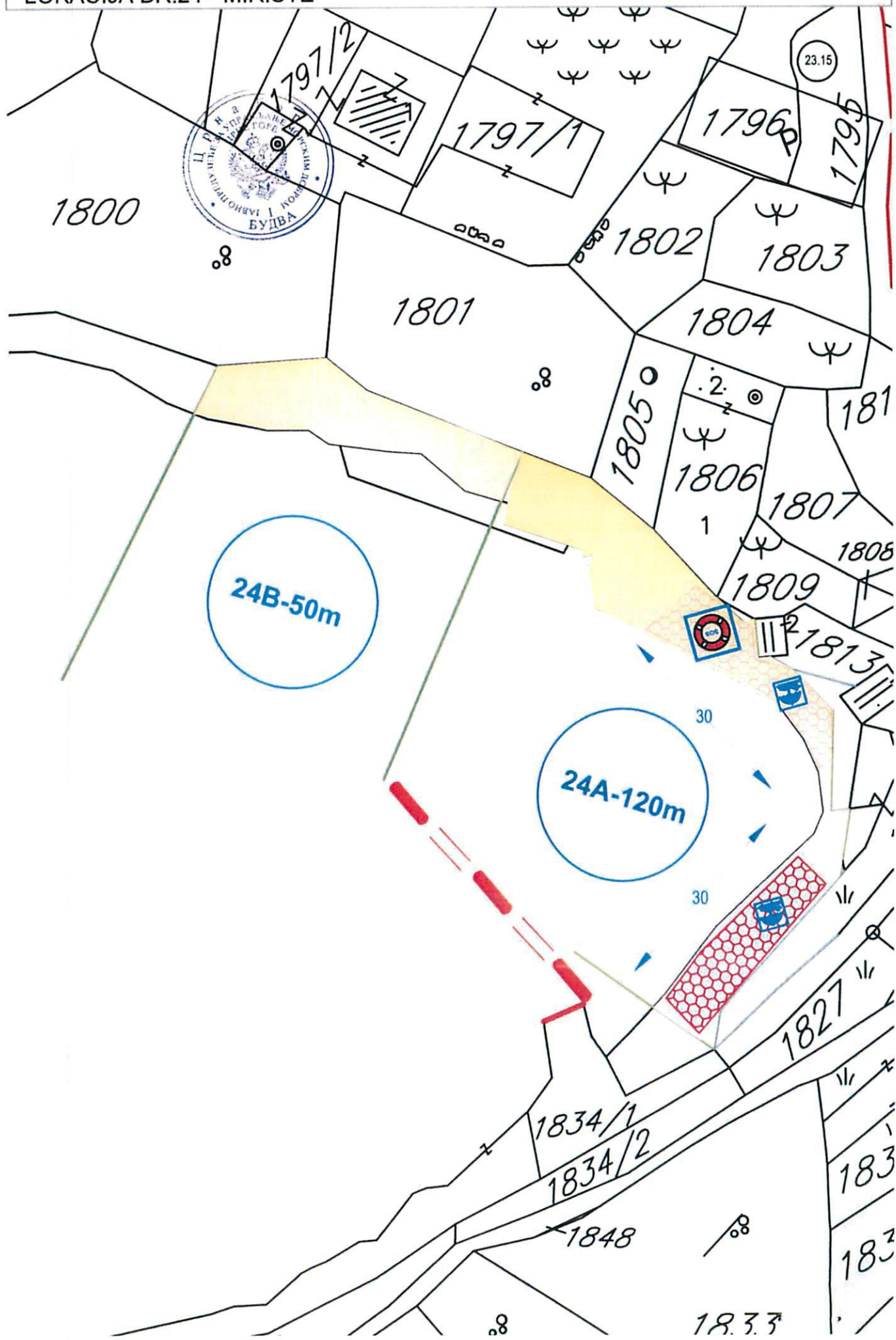
Direktor,
Lazar Marović

L. Marović



Datum potpisivanja 29.05.2020

ATLAS PLAŽA I KUPALIŠTA
U OPŠTINI HERCEG NOVI ZA PERIOD 2019.-2023.GOD.
LOKACIJA BR.24 - MIRIŠTE



Broj : 0206-1579/2
Budva, 29.05.2013. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskom dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92) čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, (»Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list Crne Gore« br. 05/08, 51/08, 74/10) Rješenje o registraciji za PDV od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore,

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović, dipl.pravnik (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. „BIRIUS“ D.O.O. ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE EXPORT-IMPORT, Herceg Novi, PIB:02369966, koga zastupa izvršni direktor Nenad Ristić iz Herceg Novog (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 29.05.2013. god.

U G O V O R O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

- Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2013-2015 god. saglasno Odluci Upravnog odbora Javnog preduzeća br. 0203-654/6 od 05.03.2013.god. i broj 0203-793/3 od 22.03.2013.god. i Odluke Upravnog odbora br. 0203-983/3 od 07.04.2013.god. uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. 06-757/4 od 04.04.2013.god., Amandmanima br. 0206-974/3 od 17.04.2013. god. i br. 0206-975/3 od 17.04.2013.god., objavilo Javni poziv br. 0206-974/2 od 08.04.2013.god. za prikupljanje ponuda za zakup javnih kupališta u dnevnom listu »Pobjeda«i na na web-site-u Javnog preduzeća;
- Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju izabrala ponudu Marović Petra sa Luštica, opština Herceg Novi, br. 0206-1579/1 od 24.04.2013.god., saglasno Odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača br. 0206-1623/17 od 07.05. 2013.god.;
- Obavještenje društva »Birus« d.o.o. iz Herceg Novog, dostavljeno uz ponudu na javnom pozivu, da je ugovor o korišćenju morskog dobra prethodnih godina glasilo na ime firme, a da je vlasnik zemljišta i objekata u zoni morskog dobra Marović Petar, te da postoji partnerski odnos između navedenih lica;
- Da je Marović Petar podnio Zahtjev br. 0206-1949/1 od 09.05.2013.god. da se prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra i rješenja prenesu na društvo »Birus« d.o.o. iz Herceg Novog, koga zastupa ovlašćeni zastupnik Nenad Ristić iz Herceg Novog.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač „BIRIUS“ D.O.O. Herceg Novi, koga zastupa ovlašćeni zastupnik Nenad Ristić, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenja javnog kupališta predviđenog Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog

dobra Herceg Novog za period 2013-2015. god.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novi, na Luštici, plaža Mirište u uvali Mirište, plažu i obalu od glavnog mula sjeverozapadno u dužini od 150 m, obuhvatajući kat. parcele 1834/1, 1784 i 1849 KO Radovanići, sa pripadajućim akva prostorom, kupalište označeno kao 24 A u Planu objekata privremenog karaktera za zonu morskog dobra Herceg Novog za 2013-2015. godinu.

Predmet korišćenja su i dvije privremene lokacije označene brojevima 24.4 i 24.5 u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra Herceg Novog za 2013-2015. god. Predmetne lokacije se nalaze na vlasničkoj parceli Marović Petra br. 1813 KO Radovanići i 1834 KO Radovanići.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

IV OBAVEZE KORISNIKA

Član 4.

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, odobrenju za postavljanje privremenih objekata u skladu sa Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra Herceg Novog za period 2013-2015 god. uređi i opremi kupalište opisano u članu 2. ovog ugovora.

Sve pripremne radove i radove na uređenju ustupljene privremene lokacije KORISNIK je dužan da izvede poštujući odobrenja i uputstva JAVNOG PREDUZEĆA i ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i uslove za postavljanje privremenih objekata i druge važeće standarde i propise.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Član 5.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora **koristi kao uređeno i izgrađeno javno kupalište**, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje kupališta koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a;
- da tokom cijelog trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno čišćenje i održavanje označenog dijela morskog dobra i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz-komunalne oblasti;

- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da u periodu vansezona, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbacila, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- da tokom kupališne sezone, odnosno od momenta zaključenja ugovora **obezbijedi rad kupališta**, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumijevaju :
 - detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri Javno preduzeće u okviru godišnjeg programa uređenja;
- **da od dana zaključenja ugovora organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :**
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaca i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) ostavljajući slobodnim 1/2 označenog dijela plaže, u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta,
 - opremi i stavi funkciju potreban broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ogradaivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na udaljenosti od 100 m od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
 - da poštujući odobrenje i urbanističko-tehničke uslove JAVNOG PREDUZEĆA postavi odobrene sezonske privremene objekte,
- da na propisan način izvede radove na komunalnom infrastrukturnom opremanju lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da po isteku odobrenih privremenih rješenja, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i

eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;

➤ da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;

➤ da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 6.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2013.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade za korišćenje kupališta iz člana 7 ovog Ugovora (činidbena garancija) i to na iznos od 1.100,00 EUR koja se uvećava za iznos PDV-a. U slučaju produženja trajanja ugovora do 31.12.2014.god. korisnik je dužan da dostavi činidbenu bankarsku garanciju koja će važiti do 31.12.2014.godine, odnosno ukoliko se trajanje ugovora produži i do 31.12.2015.godine korisnik je obavezan dostaviti i činidbenu bankarsku garanciju koja će trajati do 31.12.2015.godine

U slučaju da korisnik ne izvrši neku od obaveza predviđenih u članu 5. ovog ugovora a isto se konstatuje Zapisnikom o izvršenoj kontroli Javnog preduzeća, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od 3 dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se drugim Zapisnikom o izvršenoj kontroli Javnog preduzeća konstatuje da korisnik nije otklonio nepravilnost(i) Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V NAKNADA

Član 7.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora, od čega se opštini ustupa 50% prihoda od utvrđene naknade a na osnovu čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave.

Godišnja naknada za tekuću 2013.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u iznosu od 1.100,00 EUR (slovima:jednahiljadajednastotina eura) i u iznosu od 4.545,00 EUR (slovima:četirihiljadepetstotinačetredesetpet eura), za korišćenje privremenih lokacija na vlasničkim parcelama br. 1813 KO Radovanići (lokacija br. 24.4) i kat. parceli 1834 KO Radovanići (lokacija broj 24.5 u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra Herceg Novog za 2013-2015.god.), te ukupna naknada za korišćenje kupališta i dvije privremene lokacije na vlasničkoj parceli (primjenjujući umanjenje za privremene lokacije za 60% na ime privatnog vlasništva) iznosi 5.645,00 eura (slovima: pethiljadašeststotinačetredesetpet eura) koja se uvećava za iznos PDV-a .

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade, uvećane za iznos PDV-a plati u tri mjesečne rate.Prvu ratu u iznosu od 1.645,00 EUR (slovima:jednahiljadašeststotinačetredesetpet eura), uvećanu za iznos pdv-a, korisnik je dužan da plati u momentu zaključenja ovog ugovora.Dругu i treću ratu u iznosu od po 2.000,00 EUR (slovima:dvijehiljade eura), uvećane za iznos PDV-a, korisnik je dužan da plati dana 15.07.2013.god. i dana 15.08.2013.god.

U cilju obezbjeđenja plaćanja ugovorene naknade u ratama KORISNIK je dužan da u momentu zaključenja ugovora obezbijedi bankarsku garanciju u originalu i u pismenoj formi "bez prigovora" i naplativu na prvi poziv na ime duga (druga i treća rata) sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se deponuje kod JAVNOG PREDUZEĆA, i dospijeva najkasnije dana 19.08.2013.god.

Ugovorenu naknadu korisnik je dužan da uplati na žiro račun Javnog preduzeća br.: 820-41114-03

sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika (PIB: 02369966) i šifrom opštine Herceg Novi 906.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade KORISNIK je dužan da plaća ugovorenu kamatu u iznosu od 7,5% na godišnjem nivou.

VI TRAJANJE UGOVORA

Član 8.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period od **dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2013. god., uz mogućnost produženja ugovora za naredne dvije sezone, do 31.12.2014. god, odnosno do 31.12.2015.god., pod uslovom da je korisnik ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv korisnika nije pokrenut sudski postupak, ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude.**

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumljeva izgradnju hotela visoke kategorije u neposrednom zaleđu, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uloženi sredstava.

Član 9.

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 10.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 11.

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 12.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza koje predstavljaju povredu bitnih elemenata ugovora, uključujući :

- ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima,

-ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,

-ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupi od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,

-ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlašćenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,

-ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor u smislu predhodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok (od 3 do 30 dana u zavisnosti od razloga) za otklanjanje raskidnog razloga.

JAVNO PREDUZEĆE će u slučaju raskida ugovora u smislu predhodnog stava aktivirati bankarsku garanciju iz člana 6. ovog Ugovora.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

VIII SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 13.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. Uslovi za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

IX PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 14.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, a koji su važili u momentu zaključenja ugovora, na tumačenje ovog ugovora se imaju primijeniti zakonski propisi povoljniji za korisnika.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju mjesno nadležni sud.

X STUPANJE NA SNAGU

Član 15.

Ovaj Ugovor se zaključuje i strupa na snagu danom popisivanja.
Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XI ORIGINALI

Član 16.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, Korisnik zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

Korisnik
"BIRIUS" d.o.o.
Izvršni direktor:
Ristić Nenad



**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

Direktor,
Rajko L. Barović, dipl. pravnik

Rajko L. Barović



Broj:0206-1377/2
Budva,21.04.2011.god.

Na osnovu člana 3. Odluke o osnivanju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom ("Službeni list RCG" br. 25/92), člana 7. i člana 8. stav 2. Zakona o morskim dobrom ("Službeni list RCG" br. 14/92), člana 7. i člana 12. Zakona o imovini Republike Crne Gore ("Službeni list RCG", br. 44/99) i člana 6 i 7. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visine naknade za korišćenje morskog dobra ("Službeni list RCG" br.27/92), a u vezi sa Pravilnikom o uslovima, koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta ("Sl list Crne Gore" br. 20/08 od 26.03.2008., 20/09 od 17.03.2009., 25/09 od 06.04.2009.god., 04/10 od 22.01.2010.god.) i Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2010-2012.god.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko Barović, dipl. pravnik (u daljem tekstu: JAVNO PREDUZEĆE)

i

"BIRIUS" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE EXPORT-IMPORT Herceg Novi (PIB:02369966), koga zastupa ovlašćeni zastupnik Ristić Nenad, (u daljem tekstu: **KORISNIK**)

Zaključuju dana, 21.04.2011.god.

ANEKS V
UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA
broj 0206-1051/6 od 01.12.1999.god.

Član 1.

Mijenja se član 7 Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1051/6 od 01.12.1999.god. i novi glasi:

"Naknada za korišćenje morskog dobra za 2011.god. se utvrđuje u iznosu od 4.545,00 eura (slovima:četiri hiljadepetstinačetdesetpet eura). Prvu ratu u iznosu od 2.272,50 eura (slovima:dvijehiljadedvjestotinesedamdesetdva i 50/100 eura), korisnik je dužan uplatiti dana 05.07.2011.god. Drugu ratu u istom iznosu korisnik će uplatiti dana 30.08.2011god.

U cilju obezbjeđenja plaćanja ugovorene naknade, iz prethodnog stava, korisnik je dužan da obezbjedi Bankarsku garanciju na iznos prve i druge rate, sa rokom dospjeća od 3 dana, koja se deponuju kod Javnog preduzeća."

Korisnik je dužan da plaćanje ugovorene naknade iz stava 1. ovog člana izvrši, prema ugovorenoj dinamici plaćanja i dostavljenoj fakturi, uplatom na račun br: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika (PIB: 02369966) i šifrom opštine Herceg Novi – 906."

Član 2.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora, Aneksa I ,Aneksa II i Aneksa IV broj:0206-1518/11 od 26.07.2010. godine ostaju na snazi.

Član 3.

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 4.

Ovaj Aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih Korisnik zadržava 2 (dva) primjerka, a ostale primjerke zadržava Javno preduzeće.

KORISNIK

"BIRIUS" d.o.o.

Ovlašćeni zastupnik

Ristić Nenad



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

DIREKTOR

Rajko L. Barović, dipl. prav.





JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Broj: 0206-1687/2
Budva, 11.05.2012. god.

Na osnovu člana 3. Odluke o osnivanju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom ("Službeni list RCG" br. 25/92), člana 7. i člana 8. stav 2. Zakona o morskom dobru ("Službeni list RCG" br. 14/92) i člana 6. stava 2. Zakona o državnoj imovini Crne Gore ("Službeni list CG", br. br. 21/09) i člana 7. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visine naknade za korišćenje morskog dobra ("Službeni list RCG" br.27/92), a u vezi sa Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2010-2012.god.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović, (u daljem tekstu: JAVNO PREDUZEĆE) i

"BIRIUS" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE EXPORT-IMPORT Herceg Novi (PIB:02369966), koga zastupa ovlašćeni zastupnik Ristić Nenad, (u daljem tekstu: Korisnik)

Uvažavajući:

-Odluku Upravnog Odbora Javnog preduzeća br.0203-1182/12 od 03.04.2012.god.

Zaključuju 11.05.2012.god. u Budvi

ANEKS VI
UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA
br.0206-1051/6 od 01.12.1999.god.

Član 1.

U čl. 6. Ugovora o korišćenju morskog dobra br: 0206-1051/6 od 01.12.1999.god. dodaje se novi stav koji glasi:

"Produžava se trajanje ugovora do 30.10.2012.godine"

Član 2.

U čl. 7. osnovnog Ugovora dodaje se novi stav koji glasi:

"Korisnik je dužan da plati naknadu za korišćenje ustupljenog morskog dobra za 2012.god. u iznosu od 4.545,00 Eur (slovima: četihiljadepethiljadačetdesetpet eura).

Korisnik je dužan da naknadu iz prethodnog stava plati u dvije rate, prvu ratu u iznosu od 2.272,50 Eur (slovima: dvijehiljadedvijestotinesedamdesetdva 50/100 eura) dana 05.07.2012.god., drugu ratu u istom iznosu dana 30.08.2012.god.”

Korisnik je dužan da u cilju obezbjeđena plaćanja naknade dostavi bankarsku garanciju na iznos prve i druge rate, u originalu i u pismenoj formi bez prigovora i naplativu na prvi poziv, koja se deponuje kod Javnog preduzeća i dospjeva dana 03.09.2012.god.

Korisnik je dužan da plaćanje ugovorene naknade iz stava 2. ovog člana izvrši prema ugovorenoj dinamici plaćanja i dostavljenim fakturama, uplatom na račun broj: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika (PIB:02369966) i šifrom opštine Herceg Novi : 906.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade iz stava 2. ovog član, Korisnik je dužan platiti ugovorenu kamatu u iznosu od 7.5% na godišnjem nivou.”

Član 3.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 4.

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 5.

Ovaj Aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih Korisnik zadržava 2 (dva) primjerka, a ostale primjerke zadržava Javno Preduzeće.

KORISNIK

“BIRIUS” D.O.O.

Ovlašćeni zastupnik
Ristić Nenad



Datum potpisivanja: 23.05.2012

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Direktor,

Rajko L. Barović dipl. pravnik



Broj : 0206-1108/2

Budva, 15.05.2014. godine

Na osnovu člana 7. i člana 8. stav 2. Zakona o morskome dobru ("Službeni list RCG" br. 14/92) i člana 6. stava 2. Zakona o državnoj imovini Crne Gore ("Službeni list CG", br. br. 21/09) i člana 7. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visine naknade za korišćenje morskog dobra ("Službeni list RCG" br.27/92) i člana 52. Zakona o turizmu ("Sl. list Crne Gore", br. 61/10, 40/11, 53/11),

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović, (u daljem tekstu: JAVNO PREDUZEĆE) i

D.O.O."MIRIŠTA" Herceg Novi, Luštica bb, JMBG:02979519 (u daljem tekstu: Korisnik)

Uvažavajući:

-član 6. stav 1. kojim je precizirana obaveza korisnika, da u slučaju produženja trajanja osnovnog ugovora, do 31.12.2014.god., korisnik je obavezan da dostavi činidbenu bankarsku garanciju koja će važiti do 31.12.2014.god.,

-Odluku Upravnog odbora br.0203-1335/7 od 10.05.2014.god za prenos prava i obaveza sa D.O.O."BIRIUS" na D.O.O."MIRIŠTA"

-član 8. stav 1. Ugovora o korišćenju morskog dobra br 0206-1579/2 od 29.05.2013.god. da se može produžiti trajanje osnovnog ugovora do 31.12.2014.god. ukoliko je korisnik ispunio sve obaveze predviđene osnovnim ugovorom,

-uvidom u izještaj o stanju kupališta od 2013god. konstatovano je da je korisnik ispunio sve osnovnim ugovorom preuzete obaveze, te su se stekli uslovi za produženje trajanja ugovora.

Zaključuju dana 15.05.2014. godine u Budvi

A N E K S I

UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA 0206-1579/2 od 29.05.2013.god.

Član 1.

Saglasno članu 6. stavu 1. ugovora o korišćenju morskog dobra br. 0206-3231/2 od 09.07.2013.god., zaključenog između Javnog preduzeća i Korisnika **D.O.O."MIRIŠTA" Herceg Novi**, korisnik je dužan dostaviti činidbenu bankarsku garanciju koja važi do 31.12.2014.god.

Član 2.

U članu 7. osnovnog ugovora, **utvrđuje se naknada za 2014.god.** i dinamika plaćanja iste, odnosno u član 7.dodaju se novi stavovi 2. i 3. koji glase glase :

Godišnja naknada za tekuću 2014.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u iznosu od 1.100,00 EUR (slovima:jednahiljadajednastotina eura) i u iznosu od 4.545,00 EUR (slovima:četirihiljadepetstotinačetdesetpet eura), za korišćenje privremenih lokacija na vlasničkim parcelama br. 1813 KO Radovanići (lokacija br. 24.4) i kat. parceli 1834 KO Radovanići (lokacija broj 24.5 u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra Herceg Novog za 2013-2015.god.), te ukupna naknada za korišćenje kupališta i dvije privremene lokacije na vlasničkoj parceli (primjenjujući umanjenje za privremene lokacije za 60% na ime privatnog vlasništva) iznosi 5.645,00 eura (slovima: pethiljadašeststotinačetdesetpet eura) koja se uvećava za iznos PDV-a .

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade, uvećane za iznos PDV-a plati u tri mjesečne rate.Prvu ratu u iznosu od 1.645.00 EUR (slovima:jednahiljadašeststotinačetdesetpet eura), uvećanu za iznos pdv-a, korisnik je dužan da plati u momentu zaključenja ovog ugovora.Dругu i treću ratu u iznosu od po 2.000,00 EUR (slovima:dvijehiljade eura), uvećane za iznos PDV-a, korisnik je dužan da plati dana 15.07.2013.god. i dana 15.08.2013.god.

U cilju obezbjeđenja plaćanja ugovorene naknade u ratama KORISNIK je dužan da u momentu zaključenja ugovora obezbijedi bankarsku garanciju u originalu i u pismenoj formi "bez prigovora" i naplativu na prvi poziv

na ime duga (druga i treća rata) sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se deponuje kod JAVNOG PREDUZEĆA, i dospijeva najkasnije dana 19.08.2013.god.

Ugovorenu naknadu korisnik je dužan da uplati na žiro račun Javnog preduzeća br.: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika (PIB: 029795519) i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Član 3.

Korisnik je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2014 godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade iz člana 7.ovog Ugovora (činidbena garancija).

Član 4.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 5.

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 6.

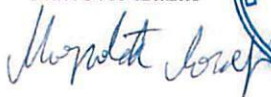
Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih korisnik zadržava dva primjerka, a preostale primjerke zadržava ovo Javno preduzeće.

KORISNIK

D.O.O."MIRIŠTA"

Direktor,

Marović Lazar



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Direktor

Rajko L. Barović, dipl. pravnik



Datum zaključenja aneksa: 26.05.2014.

Broj : 0206-687/2
Budva, 23.02.2015. godine

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome dobru (Službeni list RCG, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (Službeni list RCG, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (Službeni list RCG, br.27/92), člana 12. Pravilnika o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta (Sl. list CG br. 20/08, 20/09, 25/09, 04/10, 61/10, 26/11) članova 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, Sl. list RCG, br. 42/03, 44/03, Sl. list Crne Gore br. 05/08, 51/08, 74/10), Izmjene i dopune plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za 2013.-2015.god.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović, (u daljem tekstu: JAVNO PREDUZEĆE) i

D.O.O."MIRIŠTA" Herceg Novi, Luštica bb, JMBG:02979519 (u daljem tekstu: Korisnik)

Uvažavajući:

-član 6. stav 1. kojim je precizirana obaveza korisnika, da u slučaju produženja trajanja osnovnog ugovora, do 31.12.2015.god., korisnik je obavezan da dostavi činidbenu bankarsku garanciju koja će važiti do 31.12.2015.god.,

-član 8. stav 1. Ugovora o korišćenju morskog dobra br 0206-1579/2 od 29.05.2013.god. da se može produžiti trajanje osnovnog ugovora do 31.12.2015.god. ukoliko je korisnik ispunio sve obaveze predviđene osnovnim ugovorom,

-uvidom u izještaj o stanju kupališta od 2014 god. konstatovano je da je korisnik ispunio sve osnovnim ugovorom preuzete obaveze, te su se stekli uslovi za produženje trajanja ugovora.

Zaključuju dana 23.02.2015. godine u Budvi

A N E K S II

UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA 0206-1579/2 od 29.05.2013.god.

Član 1.

Saglasno članu 6. stavu 1. ugovora o korišćenju morskog dobra br. 0206-1579/2 od 29.05.2013.god., zaključenog između Javnog preduzeća i Korisnika **D.O.O."MIRIŠTA"** Herceg Novi, korisnik je dužan dostaviti činidbenu bankarsku garanciju koja važi do 31.12.2015.god.

Član 2.

U članu 7. osnovnog ugovora, **utvrđuje se naknada za 2015.god.** i dinamika plaćanja iste, odnosno u član 7.dodaju se novi stavovi 2. i 3. koji glase glase :

Godišnja naknada za tekuću 2015.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u iznosu od 1.100,00 EUR (slovima: jednahiljadajednastotina eura) i u iznosu od 4.545,00 EUR (slovima: četirihiljadepetstotinačetrestpet eura), za korišćenje privremenih lokacija na vlasničkim parcelama br. 1813 KO Radovanići (lokacija br. 24.4) i kat. parceli 1834 KO Radovanići (lokacija broj 24.5 u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra Herceg Novog za 2013-2015.god.), te ukupna naknada za korišćenje kupališta i dvije privremene lokacije na vlasničkoj parceli (primjenjujući umanjenje za privremene lokacije za 60% na ime privatnog vlasništva) iznosi 5.645,00 eura (slovima: pethiljadašeststotinačetrestpet eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade, uvećane za iznos PDV-a plati u tri mjesečne rate. Prvu ratu u iznosu od 1.645,00 EUR (slovima: jednahiljadašeststotinačetrestpet eura), uvećanu za iznos pdv-a, korisnik je dužan da plati u momentu zaključenja ovog ugovora. Drugu i treću ratu u iznosu od po 2.000,00 EUR (slovima: dvijehiljade eura), uvećane za iznos PDV-a, korisnik je dužan da plati dana 15.07.2015.god. i dana 15.08.2015.god.

U cilju obezbjeđenja plaćanja ugovorene naknade u ratama KORISNIK je dužan da u momentu zaključenja ugovora obezbijedi bankarsku garanciju u originalu i u pismenoj formi "bez prigovora" i naplativu na prvi poziv na ime duga (druga i treća rata) sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se dopunjuje kod JAVNOG PREDUZEĆA, i dostiže najkasnije dana 19.08.2015.god.

Ugovorenu naknadu korisnik je dužan da uplati na žiro račun Javnog preduzeća br.: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika (PIB: 029795519) i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Član 3.

Korisnik je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2015. godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade iz člana 7. ovog Ugovora (činidbena garancija).

Član 4.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 5.

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 6.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih korisnik zadržava dva primjerka, a preostale primjerke zadržava ovo Javno preduzeće.

KORISNIK

D.O.O. "MIRIŠTA"

Direktor,

Marović Lazar



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Direktor

Rajko L. Barović, dipl. pravnik



Datum zaključenja aneksa: 02.04.2015

Broj : 0206- 1669/2
Budva, 28.04.2016. god

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92) čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, (»Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list Crne Gore« br. 05/08, 51/08, 74/10), Rješenja o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore, Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za 2016.-2018.godinu

1. **Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore** sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić ,dipl.ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. **D.O.O."MIRIŠTA"** Herceg Novi, Luštica bb,koga zastupa i predstavlja Marović Lazar ,PIB:02979519 (u daljem tekstu: **Korisnik**)

(u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 28.04.2016.god.

UGOVOR O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

- Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2016-2018 god. objavilo Ponovljeni Javni poziv broj: 0206-1418/1 od 22.03.2016.god. za prikupljanje ponuda za zakup kupališta u dnevnom listu »Pobjeda«i na na web-site-u Javnog preduzeća;
- Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kupališta kao najuspješniju izabrala ponudu broj :0206-1669/1 od 06.04.2016.god. D.O.O."MIRIŠTA" Herceg Novi,saglasno Rješenju-Odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj:0206-146/21 od 10.03.2016. god.
- Da su se stekli svi zakonski uslovi da se zaključi ugovor o korišćenju morskog dobra sa izabranim ponuđačem **D.O.O."MIRIŠTA"** Herceg Novi, za korišćenje lokacije označene kao **24 A** u Planu objekata privremenog karkatera u zoni morskog dobra Herceg Novi za period 2016-2018 godine,

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **D.O.O."MIRIŠTA"** Herceg Novi, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenja kupališta predviđenog Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2016-2018. god.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Herceg Novom, Luštici plaža Mirište u uvali Mirište, plažu i obalu od Glavnog mula sjeverozapadno u dužini od 150.00 m¹/898m², obuhvatajući dio kat.parcele 1784 KO Radovanići sa pripadajućim akva prostorom, kupalište označeno kao 24A u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Herceg Novi za period 2016-2018.god.

Morsko dobro iz stava 1. ovog člana ustupa se Korisniku u viđenom stanju.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Korišćenje morskog dobra i obavljanje djelatnosti u zaštićenim zonama za kupališta koja su proglašena zaštićenim područjima, sprovodi se saglasno odredbama Zakona o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

IV NAKNADA

Član 4.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora, od čega se opštini ustupa 50% prihoda od utvrđene naknade a na osnovu čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave.

Godišnja naknada za tekuću 2016.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u iznosu od 1.010,00 EUR (slovima:jednahiljadeset eura) i u iznosu od 3.683,00 EUR (slovima:trihiljadešeststotinaosamdesettri eura), za korišćenje privremene lokacije na vlasničkoj parceli br. 1813 KO Radovanići (lokacija br. 24.4) u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra Herceg Novog za 2016-2018.god.), te ukupna naknada za korišćenje kupališta i privremene lokacije na vlasničkoj parceli (primjenjujući umanjene za privremene lokacije za 60% na ime privatnog vlasništva) iznosi 4.693,00 eura (slovima:četirihiljadešeststotinadevedesettri eura) koja se uvećava za iznos PDV-a .

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade, uvećane za iznos PDV-a plati u tri mjesečne rate.Prvu ratu u iznosu od 1.693,00 EUR (slovima:jednahiljadašeststotinadevedesettri eura), uvećanu za iznos pdv-a, korisnik je dužan da plati u momentu zaključenja ovog ugovora.Dругu i treću ratu u iznosu od po 1.500,00 EUR (slovima:jednahiljadapetstotina eura), uvećane za iznos PDV-a, korisnik je dužan da plati dana 15.07.2016.god. i dana 15.08.2016.god.

U cilju obezbjeđenja plaćanja ugovorene naknade u ratama KORISNIK je dužan da u momentu zaključenja ugovora obezbijedi bankarsku garanciju u originalu i u pismenoj formi "bez prigovora" i naplativu na prvi poziv na ime duga (druga i treća rata) sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se deponuje kod JAVNOG PREDUZEĆA, i dostiževa najkasnije dana 22.08.2016.god.

Član 5.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2016.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 4 ovog Ugovora (činidbena garancija).

U slučaju produženja ugovora za narednu godinu, KORISNIK je dužan da najkasnije do 30.01.2017.godine dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2017.godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora, uključujući i obavezu zaključenje Aneksa ugovora za 2017.godinu najkasnije do 01.03.2017.godine.

U slučaju produženja ugovora za narednu godinu, KORISNIK je dužan da najkasnije do 30.01.2018.godine dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2018.godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora, uključujući i obavezu zaključenje Aneksa ugovora za 2018.godinu najkasnije do 01.03.2018.godine.

U slučaju nepoštovanja ugovorenih obaveza iz član 9 ili povrede obaveza iz člana 11 ovog ugovora koje su konstatovane Zapisnikom o izvršenoj kontroli ovlašćenih radnika Javnog preduzeća ili tokom inspekcijaskog nadzora, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (u pravilu ne dužem od pet dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se kontrolnim Zapisnikom službenika Javnog preduzeća ponovo konstatuje da KORISNIK nije otklonio nepravilnost i/ili isto konstatuje inspekcija Uprave za inspekcijske poslove, Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

Činidbena garancija je sastavni dio Ugovora o korišćenju morskog dobra i dostavlja se na dan zaključenja istog.

V TRAJANJE UGOVORA

Član 6.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period od tekuće godine, odnosno od dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2016. god. uz mogućnost produženja trajanja ugovora za 2 (dvije) godine, odnosno do 31.12.2018.godine, pod uslovom:

- da je KORISNIK ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom,
- da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut,
- da protiv KORISNIKA nije pokrenut sudski postupak zbog neispunjavanja ugovorenih obaveza,
- da je predmetna lokacija sadržana u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije u neposrednom zaleđu, ili bude usvojena planska dokumentacija koja isključuje korišćenje morskog dobra, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uložениh sredstava.

VI OBAVEZE JAVNOG PREDUZEĆA

Član 7.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora preda u državinu .ustupljeni dio morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK će na dan uvođenja u posjed sačinjeti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

JAVNO PREDUZEĆE je dužno da preduzeme sve mjere u cilju štite KORISNIKA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

VII OBAVEZE KORISNIKA

Član 8.

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, odobrenju za postavljanje privremenih objekata u skladu sa Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2016-2018.god. uredi i opremi kupalište.

Planom objekata privremenog karaktera predviđeno postavljanje privremenih objekata na kupalištu i to:

1.Privremeni objekat sa terasom,lok.24.4

Sve pripremne radove i radove na uređenju ustupljene privremene lokacije KORISNIK je dužan da izvede poštujući odobrenja i uputstva JAVNOG PREDUZEĆA, opštinske propise o komunalnom redu i uslove za postavljanje privremenih objekata i druge važeće standarde i propise.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete koje nastupe tokom korišćenja na dijelu morskog dobra koji koristi na osnovu ovog ugovora.

Član 9.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi prema Planu objekata privremenog karaktera za zonu morskog dobra za period 2016-2018 godinu, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje i opremanje kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a;
- da sve korisne površine kupališta (pješčane, betonske, kamene, i ostale), i pripadajući akvatorijumi budu očišćeni i uređeni tokom cijele godine, što podrazumijeva redovno, svakodnevno i detaljno čišćenje i ravnanje, kao i redovno pranje kupališta;
- da u periodu vansezona i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- Da tokom kupališne sezone, i to u periodu od 01.05-31.10, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbjednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);
- da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :
 - detaljno čišćenje plaže označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri Javno preduzeće;

➤ da do 01.05. svake godine organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :

- vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupača i sl.),

- postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) ostavljajući slobodnim 1/2 označenog dijela plaže, u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta

- opremi i stavi funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje,

- postavi adekvatne kante za otpatke,

- obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za uređenje i opremanje kupališta koji su sastavni dio ugovora,

- na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na rpopisanoj udaljenosti od obale,

- obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,,

➤ da na propisan način izvede radove na komunalnom infrastrukturnom opremanju lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;

➤ da poštujući odobrenje i urbanističko-tehničke uslove JAVNOG PREDUZEĆA postavi odobrene sezonske privremene objekte

➤ da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;

➤ da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;

➤ da po isteku odobrenih privremenih rješenja, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;

➤ da tokom vansezona privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;

➤ da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;

➤ da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim

pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 10.

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda na kupalištu: nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće,
- kašnjenje sa opremanjem i obilježavanjem kupališta,
- neispravnost uređaja i opreme za tuširanje,
- neangažovanje propisanog broja licenciranih spasilaca.

Član 11.

Teže povrede ugovorenih obaveza predstavljaju:

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- ne stavi u funkciju kupalište u skladu sa ugovorom,
- ne angažuje spasilačku službu na kupalištu,
- ne izvrši ograđivanje kupališta bovama sa morske strane,
- ne oslobodi ½ kupališta od plažnog mobilijara,
- ne postavi kule za spasioce sa propisanom opremom,
- ne postavi informativne tabli o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbjednosti,
- postavi privremene objekte suprotno Planu objekata privremenog karaktera i izdatim Urbanističko tehničkim uslovima,
- postavi privremene objekte bez odobrenja,
- izvodi građevinske radove bez dozvole,
- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja a posebno zaštićena područja (pješčane dine i druge vegetacije.),
- naplaćuje ulaz na kupalištu,
- uslovljava pristup kupalištu obaveznim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelska kupališta),
- vrši izdavanje skutera i drugih plovni objekata na motornih pogon i/ili omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u ograđenom akvaprostoru kupališta,
- omogućava parkiranje i kretanje vozila na kupalištišta,
- izvrši postavljanje prepreka na ulazu i na zahvatu kupališta,
- ne pribavi odobrenje za rad kupališta ili djelatnost obavlja suprotno izdatom odobrenju,
- na bilo koji drugi način ugrožava bezbjednost, higijenu na kupalištu u većem obimu i onemogućava pristup kupališta
- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku,
- ne oslobodi pojas od 3.00 m uz more.

Član 12.

Ovlašćeni službenici Službe za kontrolu morskog dobra sačinjava službenu zabilješku. Ukoliko KORISNIK kupališta izvrši lakšu ili težu povredu ugovorene obaveze, Služba za kontrolu morskog dobra će o tome sačiniti službenu zabilješku.

U slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, Služba za kontrolu morskog će službenom zabilješkom konstatovati vrstu povrede ugovorenih obaveza i naložiti korisniku da otkloni učinjene nepravilnosti u roku

od 1 (jednog) dana. U slučaju da korisnik ne otkloni utvrđene nepravilnosti u ostavljenom roku, Služba za kontrolu morskog dobra će pokrenuti postupak izricanja opomene.

Za teže povrede ugovorenih obaveza službena zabilješka Službe za kontrolu morskog dobra će uz inicijativu za pokretanje inspekcijskog nadzora biti dostavljena Upravi za inspekcijske poslove na postupanje radi vršenja inspekcijskog nadzora.

U zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza Javno preduzeće će KORISNIK izreći Opomenu, Opomenu pred raskid ugovora, aktivirati činidbene garancije ili jednostrano raskiniti ugovor.

Član 13.

Opomena se izriče za lakše povrede iz člana 10 ovog ugovora a KORISNIKU će se naložiti da otkloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 5 (pet) dana, zavisno od okolnosti u pojedinačnom slučaju.

U slučaju da korisnik ne postupi po opomeni i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će inicirati inspekcijski postupak kod uprave za inspekcijske poslove.

Ukoliko korisnik ni nakon sprovedenog inspekcijskog postupka kod Uprave za inspekcijske poslove, ne postupi po opomeni, Javno preduzeće će izreći opomenu pred raskid ugovora i inicirati ponovni postupak kod Uprave za inspekcijske poslove, a u zavisnosti od ishoda postupka kod Uprave za inspekcijske poslove primjeniti aktiviranje činidbene garancije koja je sastavni dio ovog ugovora ili jednostrani raskid ugovora.

Ekonomsko finansijska služba Javnog preduzeća dostavit će činidbenu garanciju na aktiviranje banci u skladu sa odlukom Javnog preduzeća. Sredstva prihodovana po osnovu realizacije činidbene garancijeslužbiće za izvršenje povrijeđene obaveze, za namirenje potraživanjakorisnika prema drugim subjektima koji proističu iz ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno za namirenje troškovaminimalne opremljenosti, bezbjednosti i održavanja kupališta uslučaju raskida ugovora.

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede iz člana 11. ovog ugovora a korisniku se istovremeno nalaže da otkloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana.

Činidbena garancija može se aktivirati u slučaju nepostupanja i neotklanjanja nepravilnosti u ostavljenom roku saglasno Opomeni Javnog preduzeća, i u slučaju izricanja mjere opomene

pred raskid ugovora, kao i u slučaju iz stava 3 ovog ugovora ovog člana i u slučaju jednostranog raskida..

VIII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 14.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 15.

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11 Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 16.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz člana 9 i 11 ovog ugovora uključujući i

- ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima,
- ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,

-ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlaštenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,

-ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju ponovljenog izvršenja teže povrede ugovorene obaveze, odnosno neotklanjanja istih, saglasno Opomeni pred raskid ugovora, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća i u sprovedenom postupku Uprave za inspekcijske poslove.

Nadležna inspekcija će u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru izvršiti kontrolu, sačiniti Zapisnik i donijeti Rješenje, o čemu će saglasno članu 13. stav 1. Zakona o inspekcijskom nadzoru obavijestiti Javnmo preduzeće, koje će služiti kao dokaz o nepoštovanju ugovorenih obaveza.

Član 17.

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 18.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. Uslovi za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

Član 19.

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Korisnika Brda bb Tivat, odnosno adresu JAVNOG PREDUZEĆA, Ulica Popa Jola Zeca b.b. Budva.

Korisnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preuzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se KORISNIKU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, KORISNIK će biti pozvan da pristupi u sjedište Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stavava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici JAVNOG PREDUZEĆA www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno KORISNIKU.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona KORISNIK je dužan da obavjesti JAVNO PREDUZEĆE.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 20.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primijenjivat će se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačinjeti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obavez u vezi sa novim zakonskim propisima.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju stvarno i mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 21.

Ovaj Ugovor se zaključuje i strupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XII ORIGINALI

Član 22.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, KORISNIK zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

KORISNIK

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

„MIRIŠTA“ D.O.O. Herceg Novi

Direktor,

Marović Lazar



a Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Obradio,

Srdan Radić, dipl. pravnik

**Rukovodilac Službe za ustupanje
na korišćenje morskog dobra**

Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik

Datum zaključenja ugovora: _____

Broj : 0206-1143/2
Budva, 14.03.2017.god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome dobru ("Službeni list RCG", br. 14/92) i Člana 2. i 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Službeni list RCG", br. 27/92), Člana 28 i 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, ("Službeni list CG", br. 42/03 i 44/03, "Službeni list CG", br. 05/08, 51/08 i 74/10) i Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2016 – 2018. god. broj 101-14/207 od 06.06.2016.god.

1. **Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (u daljem tekstu: Javno Preduzeće) i**
2. **D.O.O."MIRIŠTA" Herceg Novi, Luštica bb,koga zastupa i predstavlja Marović Lazar, PIB:02979519 (u daljem tekstu: Korisnik)**

Zaključuju dana , 14.03.2017.god.

ANEKS I

UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA br. 0206- 1669/2 od 28.04.2016.god.

Član 1.

U članu 7 osnovnog ugovora o korišćenju morskog dobra, utvrđuje se naknada za korišćenje morskog dobra za 2017 god:

Godišnja naknada za tekuću 2017.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u iznosu od 1.010,00 EUR (slovima:jednahiljadest eura) i u iznosu od 3.683,00 EUR (slovima:trihiljadeseststotinaosamdesettri eura), za korišćenje privremene lokacije na vlasničkoj parceli br. 1813 KO Radovanići (lokacija br. 24.4) u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra Herceg Novog za 2016-2018.god.), te ukupna naknada za korišćenje kupališta i privremene lokacije na vlasničkoj parceli (primjenjujući umanjjenje za privremene lokacije za 60% na ime privatnog vlasništva) iznosi 4.693,00 eura (slovima: četirihiljadeseststotinadevedesettri eura) koja se uvećava za iznos PDV-a .

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade, uvećane za iznos PDV-a plati u tri mjesečne rate.Prvu ratu u iznosu od 1.693,00 EUR (slovima:jednahiljadašeststotinadevedesettri eura), uvećanu za iznos pdv-a, korisnik je dužan da plati u momentu zaključenja ovog ugovora.Drugu i treću ratu u iznosu od po 1.500,00 EUR (slovima:jednahiljadapetstotina eura), uvećane za iznos PDV-a, korisnik je dužan da plati dana 17.07.2017.god. i dana 15.08.2017.god.

U cilju obezbjeđenja plaćanja ugovorene naknade u ratama KORISNIK je dužan da u momentu zaključenja ugovora obezbijedi bankarsku garanciju u originalu i u pismenoj formi "bez prigovora" i naplativu na prvi poziv na ime duga (druga i treća rata) sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se deponuje kod JAVNOG PREDUZEĆA, i dospijeva najkasnije dana 22.08.2017.god.

Član 2.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2017.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV(**činidbena garancija**).

Član 3.

Sve ostale odredbe osnovnog ugovora ostaju na snazi.

Član 4.

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 5.

Ovaj Aneks Ugovora zaključuje se u 5(pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva primjerka.

KORISNIK

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

„MIRIŠTA" D.O.O. Herceg Novi


Direktor,
Marović Lazar



Obradio,


Srđan Radić, dipl.pravnik

Rukovodilac Službe za
ustupanje na korišćenje morskog dobra

Ljubomirka Vidović, dipl.pravnik



Direktor,
Predrag Jelušić, dipl.ekonomista



Datum zaključenja: 26.04.2017

Broj : 0206-1662/2
Budva, 16.04.2018.god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4. 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92) čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, (»Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list Crne Gore« br. 05/08, 51/08, 74/10), Rješenja o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore, Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za 2016.-2018.godinu br. 101-30/94 od 19.03.2018.god.

1. **Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore** sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić ,dipl.ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i
2. **D.O.O."MIRIŠTA"** Herceg Novi, Luštica bb,koga zastupa i predstavlja Marović Lazar ,PIB:02979519 (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana , 16.04.2018.god.

ANEKS II

UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA br. 0206- 1669/2 od 28.04.2016.god.

Član 1.

U članu 7 osnovnog ugovora o korišćenju morskog dobra, utvrđuje se naknada za korišćenje morskog dobra za 2017 god:

Godišnja naknada za tekuću 2018.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u iznosu od 1.010,00 EUR(slovima:jednahiljadest eura) i u iznosu od 3.683,00 EUR (slovima:trihiljadešeststotinaosamdesettri eura), za korišćenje privremene lokacije na vlasničkoj parceli br. 1813 KO Radovanići (lokacija br. 24.4) u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra Herceg Novog za 2016-2018.god.), te ukupna naknada za korišćenje kupališta i privremene lokacije na vlasničkoj parceli (primjenjujući umanjenje za privremene lokacije za 60% na ime privatnog vlasništva) iznosi 4.693,00 eura (slovima: četirihiljadešeststotinadevedesettri eura) koja se uvećava za iznos PDV-a .

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade, uvećane za iznos PDV-a plati u tri mjesečne rate.Prvu ratu u iznosu od 1.693,00 EUR (slovima:jednahiljadašeststotinadevedesettri eura), uvećanu za iznos pdv-a, korisnik je dužan da plati u momentu zaključenja ovog ugovora.Dругu i treću ratu u iznosu od po 1.500,00 EUR (slovima:jednahiljadapetstotina eura), uvećane za iznos PDV-a, korisnik je dužan da plati dana 17.07.2018.god. i dana 15.08.2018.god.

U cilju obezbjeđenja plaćanja ugovorene naknade u ratama KORISNIK je dužan da u momentu zaključenja ugovora obezbijedi bankarsku garanciju u originalu i u pismenoj formi "bez prigovora" i naplativu na prvi poziv na ime duga (druga i treća rata) sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se deponuje kod JAVNOG PREDUZEĆA, i dospijeva najkasnije dana 22.08.2018.god.

Član 2.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2018.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV(**činidbena garancija**).

Član 3.

Sve ostale odredbe osnovnog ugovora ostaju na snazi.

Član 4.

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 5.

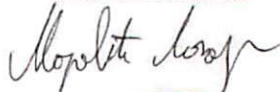
Ovaj Aneks Ugovora zaključuje se u 5(pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva primjerka.

KORISNIK

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

„MIRIŠTA“ D.O.O. Herceg Novi

**Direktor,
Marović Lazar**



**Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista**



Obradio,

Srdan Radić, dipl. pravnik

**Rukovodilac Službe za
ustupanje na korišćenje morskog dobra**

Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik

Datum zaključenja: 26.04. 2018

Broj : 0206-769/1
Budva, 18.03.2021.godine

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92), člana 6, stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11) i člana 4, 5. Stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Sl. list RCG", br. 27/92), Rješenja o registraciji za PDV od 01.04.2013.godine izdato od Poreske uprave Crne Gore, Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019 – 2023. godine broj: 01-40/142 od 29.06.2020.godine i Izmjena i dopuna Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj: 0203-1292/21 od 03.06.2020.godine.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE, (PIB:02116146), sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Mladen Mikijelj (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**)

i

„**MIRIŠTA**“ **D.O.O.**, Herceg Novi, Luštica bb, koga zastupa i predstavlja direktor Lazar Marović (u daljem tekstu: **KORISNIK**),

Zaključuju dana 18.03.2021. godine, u Budvi

Uvažavajući:

- Da je Vlada Crne Gore, u cilju umanjenja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusa, donijela Mjere podrške građanima i privredi za I kvartal 2021. godine kojim se predviđa umanjenje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2021.godinu korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl., u visini od 50% ugovorene godišnje/sezonske naknade za korišćenje morskog dobra,
- Zaključke Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021. godine tačka 22, donijete na sjednici Vlade Crne Gore dana 28.01.2021. godine,
- Zaključak Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-3096/4 od 29.12.2020. godine donijet na 23. sjednici Upravnog odbora održanoj dana 29.12.2020. godine, u kojem u tački 2 stoji: "Korisnici/zakupci koji obavljaju sezonsku djelatnost oslobađaju se obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021. godinu.",
- Da je članom 6 stav 1 ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019. godine predviđeno da se trajanje ugovora može produžiti do 2023. godine,
- Da je uvidom u knjigovodstvenu evidenciju Javnog preduzeća konstatovano da je korisnik uredno izvršio zakonsku i ugovornu obavezu plaćanja sezonske naknade za 2020. godinu, kao i da je korisnik pribavio odobrenje za rad kupališta za 2020. godinu.

A N E K S I I I
UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA
Br. 0206-1913/4 od 20.05.2019. godine

Član 1.

U članu 2. osnovnog ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019. godine, zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i D.O.O. „MIRIŠTA“ – HERCEG NOVI, utvrđuje se predmet korišćenja morskog dobra odnosno, mijenja se stav 2 navedenog člana i sada glasi:

„Sezonska naknada za 2021. godinu utvrđena je u visini od **580,00 EUR** (slovima: petstotina osamdeseteura), koja se uvećava za iznos PDV-a. Vršiti se umanjeno naknade u visini od **50%**, saglasno Mjerama podrške građanima i privredi koje je donijela Vlada Crne Gore za prvi kvartal 2021. godine i Zaključcima Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021.godine tačka 22, te ista za sezonu 2021. godine sada iznosi **290,00 EUR** (slovima: dvijestotinedevadeseteura) +PDV.“

U članu 4 mijenja stav 3 i sada glasi:

„Sezonsku naknadu za 2021. godinu Korisnik je dužan da plati u momentu zaključenja ovog aneksa ugovora o korišćenju morskog dobra na žiro račun Javnog preduzeća broj: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obaveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906“.

Član 2.

Članu 5 osnovnog Ugovora broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine dodaje se nov stav 6 koji glasi:

„Korisnik se oslobađa obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021.godinu kojom garantuje dobro izvršenje obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV, saglasno Zaključku Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-3096/4 od 29.12.2020.godine.“

Član 3.

Član 6. osnovnog Ugovora broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine predviđa mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine, obzirom da je Korisnik ispunio sve ugovorom preuzete obaveze:

„Produžava se vrijeme trajanja ugovora za **2021.godinu**, odnosno do **31.12.2021.godine**.“

Član 4.

U članu 2 osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine, mijenja se stav 2 i sada glasi:

„Korisnik će na predmetu zakupa obavljati djelatnost:

- 1.) iznajmljivanja plažnog mobilijara – ležaljki i suncobrana, pedalina i sandolina u periodu od 01.05.2021.godine do 31.10.2021.godine,
- 2.) U okviru kupališta 24A nije predviđeno postavljanje privremenih objekata.”

Član 5.

Korisnik se obavezuje da završi postupak prikupljanja dokumentacije tražene izdatim urbanističko tehničkim uslovima i osnovnim ugovorom broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine, odnosno Korisnik je dužan da pribavi odobrenje za rad kupališta nadležnog organa lokalne samouprave.

Član 6.

Korisnik se obavezuje da poštuje i primjeni sve važeće mjere koje nadležni državni organi budu donijeli u cilju sprečavanja širenja pandemije korona virusa, a u vezi sa ugovorom o korišćenju morskog dobra.

Član 7.

Sve ostale odredbe osnovnog ugovora broj: 0206-1913/4 od 20.05.2019.godine, ostaju na snazi.

Član 8.

Ovaj aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 9.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 4 (četiri) istovjetna primjerka, 2 (dva) primjerka zadržava Korisnik, a 2 (dva) primjerka Javno preduzeće.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje

Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje:

Irena Sekulović

Rukovoditeljka službe:
Monika Sladić Roganović

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

**KORISNIK
„MIRIŠTA“ D.O.O. - HERCEG NOVI**

Direktor,
Mladen Mikijelj
Mladen Mikijelj



Direktor,
Lazar Marović
Lazar Marović



Datum potpisivanja 06.04.2021.god.

Broj : 0206-1814/2
Budva, 27.06. 2015. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92) čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, (»Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list Crne Gore« br. 05/08, 51/08, 74/10) Rješenje o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore,

1. **Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore** sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović, dipl.pravnik (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. **DRUŠTVO ZA UGOSTITELJSTVO, TURIZAM, PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE "OPTIMIST" DOO TIVAT**, adresa: Žanjice bb ; PIB: 02815796, čije je odgovorno lice **Goran Delač** (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 27.06.2015. god.

UGOVOR O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

- Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Izmjene i dopune Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2013-2015 god. objavilo Ponovljeni Javni poziv broj: 0206-1651/1 od 20.05.2015.god. za prikupljanje ponuda za zakup kupališta u dnevnom listu »Pobjeda«i na na web-site-u Javnog preduzeća;
- Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju izabrala ponudu broj : 0206-1814/1 od 03.06.2015.god., saglasno odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača br.0206-1651/10-9 od 12.06. 2015.god.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **DOO"OPTIMIST" TIVAT** zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenja kupališta predviđenog Izmjenom i dopunom Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2013-2015. god.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novi, u Žanjicama, izgrađena obala na Rtu Straišta u dužini do 45.00 m¹ /, površine 410.00 m² koja pripada dijelu kat.parcele 1784 KO Radovanići, od linije granica kat.parcela 1789 i 1785/1 KO Radovanići u zaleđu zapadno u dužini od 45.00 m¹, sa pripadajućim akva prostorom, kupalište označeno kao 23D u Izmjeni i dopuni Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Herceg Novi za period 2013-2015.god.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

IV OBAVEZE KORISNIKA

Član 4.

KORISNIK je saglasan i preuzima korišćenje morskog dobra u viđenom stanju, opisanog u članu 2. ovog ugovora, i obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, odobrenju za postavljanje privremenih objekata u skladu sa Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2013-2015 god. uredi i opremi kupalište opisano u članu 2. ovog ugovora.

Sve pripremne radove i radove na uređenju ustupljene privremene lokacije KORISNIK je dužan da izvede poštujući odobrenja i uputstva JAVNOG PREDUZEĆA i ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i uslove za postavljanje privremenih objekata i druge važeće standarde i propise.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete koje nastupe tokom korišćenja na dijelu morskog dobra koji koristi na osnovu ovog ugovora.

Član 5.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- **da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi prema Izmjeni i dopuni plana objekata privremenog karaktera za zonu morskog dobra Herceg Novi za period 2013-2015 godinu, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje kupališta koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;**
- **da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od**

nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a;

➤ da tokom cijelog trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno čišćenje i održavanje označenog dijela morskog dobra i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz komunalne oblasti;

➤ da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;

➤ da u periodu vansezona, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbací, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;

➤ da tokom kupališne sezone, odnosno od dana zaključenja ugovora do 01. 10., a od 01.05. do 01.10. svake naredne godine, ukoliko se produži trajanje ugovora, prema članu 6. ovog ugovora, obezbijedi rad kupališta, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;

➤ da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća;

➤ da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :

- detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,

- sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri Javno preduzeće u okviru godišnjeg programa uređenja;

➤ da najkasnije u roku od sedam dana od dana zaključenja ugovora, a do 01.05. svake naredne godine, ukoliko se produži trajanje ugovora, prema članu 6. ovog ugovora, organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :

- vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupača i sl.),

- postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) ostavljajući slobodnim 1/2 označenog dijela plaže, u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta,

- opremi i stavi funkciju potreban broj tuševa i kabina za presvlačenje,

- postavi adekvatne kante za otpatke,

- obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu,

- na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na udaljenosti od 100 m od obale,

- obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,

- da poštujući odobrenje i urbanističko-tehničke uslove JAVNOG PREDUZEĆA postavi odobrene sezonske privremene objekte,

➤ da na propisan način izvede radove na komunalnom infrastrukturnom opremanju lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;

➤ da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;

➤ da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra

➤ da po isteku odobrenih privremenih rješenja, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;

➤ da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;

➤ da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 6.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2015.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 7 ovog Ugovora (činidbena garancija). U slučaju produženja trajanja ugovora do 31.12.2016.god. korisnik je dužan da dostavi činidbenu bankarsku garanciju koja će važiti do 31.12.2016.godine, kao i u slučaju produženja trajanja ugovora do 31.12.2017.god. korisnik je dužan da dostavi činidbenu bankarsku garanciju koja će važiti do 31.12.2017.godine

U slučaju da korisnik ne izvrši neku od obaveza predviđenih u članu 5. ovog ugovora a isto se konstatuje Zapisnikom o izvršenoj kontroli Javnog preduzeća, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od 3 dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se drugim Zapisnikom o izvršenoj kontroli Javnog preduzeća konstatuje da korisnik nije otklonio nepravilnost(i) Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V NAKNADA

Član 7.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora, od čega se opštini ustupa 50% prihoda od utvrđene naknade a na osnovu čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave. Godišnja naknada za tekuću 2015.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 600.00 eura (slovima: šeststotina eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade-mjesečne rate plati prema dostavljenoj fakturi, uplatom na račun br: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade KORISNIK je dužan da plaća ugovorenu kamatu u iznosu od 7,5% na godišnjem nivou.

VI TRAJANJE UGOVORA

Član 8.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period od tekuće godine, odnosno od dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2015. god., uz mogućnost produženja ugovora za period od 2 (dvije) godine, pod uslovom da je korisnik ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv korisnika nije pokrenut sudski postupak, ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude, kao i pod uslovom da je predmetna lokacija sadržana u Planu/Izmjeni plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije u neposrednom zaleđu, ili bude usvojena planska dokumentacija koja isključuje korišćenje morskog dobra, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uložениh sredstava.

Član 9.

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 10.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 11.

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

III SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 13.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. Uslovi za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

IX PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 14.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, a koji su važili u momentu zaključenja ugovora, na tumačenje ovog ugovora se imaju primijeniti zakonski propisi povoljniji za korisnika.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju mjesno nadležni sud.

X STUPANJE NA SNAGU

Član 15.

Ovaj Ugovor se zaključuje i strupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XI ORIGINALI

Član 16.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, Korisnik zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Korisnik
DOO "OPTIMIST" TIVAT
Odgovorno lice,
Goran Delac



lp
Direktor,
Rajko L. Barović, dipl. pravnik
Rajko L. Barović



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Broj : 0206-2894/2
Budva, 17.08.2016. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92) čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, (»Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list Crne Gore« br. 05/08, 51/08, 74/10), Rješenja o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore, Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za 2016.-2018.godinu

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (u daljem tekstu: Javno Preduzeće) i

2.DRUŠTVO ZA UGOSTITELJSTVO,TURIZAM,PROIZVODNJU,TRGOVINU I USLUGE"OPTIMIST"DOO TIVAT, adresa: Žanjice bb ; PIB: 02815796,čije je odgovorno lice Goran Delać (u daljem tekstu: Korisnik)

zaključuju dana 17.08.2016. u Budvi

A N E K S I

UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA 0206-1814/2 od 27.06. 2015. god.

Član 1.

U članu 7. osnovnog ugovora, **utvrđuje se naknada za 2016.god.** i dinamika plaćanja iste, odnosno u član 7.dodaju se novi stavovi 2. i 3. koji glase glase :

Godišnja naknada za 2016.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 600,00 eura (slovima: šeststotina eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade-mjesečne rate plati prema dostavljenoj fakturi, uplatom na račun br: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Član 2.

Korisnik je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju,koja važi do 31.12.2016 godine,kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od **20%** godišnje naknade iz člana 7.ovog Ugovora(**činidbena garancija**).

Član 3.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 4.

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 5.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih korisnik zadržava dva primjerka, a preostale primjerke zadržava ovo Javno preduzeće.

KORISNIK

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

DOO "OPTIMIST" TIVAT

Odgovorno lice,

Goran Delac



24. 08. 2016



**Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista**

**Obradio,
Srđan Radić, dipl. pravnik**

**Rukovodilac Službe za ustupanje
na korišćenje morskog dobra
Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik**

Datum zaključenja : _____



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Broj : 0206-2079/2
Budva, 04.05.2017. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskom dobru ("Službeni list RCG", br. 14/92) i Člana 2. i 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Službeni list RCG", br. 27/92), Člana 28 i 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, ("Službeni list CG", br. 42/03 i 44/03, "Službeni list CG", br. 05/08, 51/08 i 74/10) i Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2016 – 2018. god. broj 101-14/207 od 06.06.2016.god.

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl. ekonomista (u daljem tekstu: Javno Preduzeće) i

2. DRUŠTVO ZA UGOSTITELJSTVO, TURIZAM, PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE "OPTIMIST" DOO TIVAT, adresa: Žanjice bb ; PIB: 02815796, čije je odgovorno lice Goran Delač (u daljem tekstu: Korisnik)

zaključuju dana 04.05.2017. u Budvi

A N E K S II

UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA 0206-1814/2 od 27.06. 2015. god

Član 1.

U članu 7. osnovnog ugovora, utvrđuje se naknada za 2017.god. i dinamika plaćanja iste, odnosno u član 7. dodaju se novi stavovi 2. i 3. koji glase glase :

"Godišnja naknada za 2017.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 600,00 eura (slovima: šeststotina eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade-mjesečne rate plati prema dostavljenoj fakturi, uplatom na račun br: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Član 2.

Korisnik je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2017 godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade iz člana 7.ovog Ugovora (činidbena garancija).

Član 3.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 4.

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 5.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih korisnik zadržava dva primjerka, a preostale primjerke zadržava ovo Javno preduzeće.

KORISNIK

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

DOO "OPTIMIST" TIVAT

Odgovorno lice,

Goran Delač



Direktor,
Predrag Jelusić, dipl. ekonomista
[Handwritten signature]
Obradio,
Srđan Radić, dipl. pravnik

**Rukovodilac Službe za ustupanje
na korišćenje morskog dobra
Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik**

Datum zaključenja : 18. 07. 2017



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Broj : 0210 – 1860/2
Budva, 15.06.2021. godine

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl.list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/10), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09), člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Sl. list RCG", br. 27/92), Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019.-2023.godine broj: 01-40/142 od 29.06.2020.godine, Izmjena i dopuna Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj: 0203-1292/21 od 03.06.2020.godine i člana 31. Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0210-2734/3 od 20.08.2018. godine.

➤ **JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE**, (PIB:02116146), sa sjedištem u Budvi, koga zastupa direktor Mladen Mikijelj (u daljem tekstu: JAVNO PREDUZEĆE)

i

➤ **DRUŠTVA ZA UGOSTITELJSTVO, TURIZAM, PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE „OPTIMIST“ D.O.O. - TIVAT**, Seljanovo bb, Tivat, (PIB: 02815796), koga zastupa izvršni direktor Dejan Davidović (u daljem tekstu: KORISNIK/ZAKUPAC),

Zaključuju dana 15.06.2021. godine u Budvi

Uvažavajući:

- Da je Vlada Crne Gore, u cilju umanjjenja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusa, donijela Mjere podrške građanima i privredi za I kvartal 2021. godine kojim se predviđa umanjjenje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2021.godinu korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl., u visini od 50% ugovorene godišnje/sezonske naknade za korišćenje morskog dobra,
- Zaključke Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021. godine tačka 22, donijete na sjednici Vlade Crne Gore dana 28.01.2021. godine,
- Da je Korisnik društvo „OPTIMIST“ D.O.O. - TIVAT sa Javnim preduzećem zaključilo aneks II broj: 0210 – 2886/2 od 23.11.2020.godine,
- Da nije postojao osnov za ostvarivanje umanjjenja naknade u visini od 50% za period **od 01.09.2019. godine do 31.12.2019.godine**, obzirom da je Vlada Crne Gore Treći set socio ekonomskih mjera kojim se predviđa umanjjenje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2020. godinu od 50% korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl. donijela kao mjere koje će se primjenjivati i važiti u 2020. godini,

- Da je uvidom u dokument o registraciji DRUŠTVA ZA UGOSTITELJSTVO, TURIZAM, PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE „OPTIMIST“ D.O.O. - TIVAT Centralnog registra privrednih subjekata Crne Gore, reg.broj: 5-0594444/005 , PIB: 02815796, konstatovano da je dana 17.12.2020. godine došlo do promjene lica u društvu te da je sada izvršni direktor predmetnog društva Dejan Davidović,
- Da je uvidom u knjigovodstvenu evidenciju Javnog preduzeća konstatovano da je korisnik uredno izvršio zakonsku i ugovornu obavezu plaćanja sezonske naknade za 2020. godinu.

A N E K S III
UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA
Br. 0210-2734/3 od 20.08.2018.godine

član 1

U članu 20. Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0210-2734/3 od 20.08.2018.godine, zaključenog između Javnog preduzeća i društva „OPTIMIST“ D.O.O. iz Tivta, utvrđuje se dinamika plaćanja naknade za korišćenje morskog dobra odnosno, na kraju predmetnog člana dodaje se nov stav koji glasi:

„U skladu sa stavom 3 člana 20 naknada za period od **01.09.2020.godine do 31.08.2021.godine** iznosi **1.557,00 EUR** (slovima: jednahiljadapetstopedesetsedameura), koja se uvećava za iznos PDV-a. Vršiti se umanjnje naknade u visini od **50%**, saglasno Mjerama podrške građanima i privredi koje je donijela Vlada Crne Gore za prvi kvartal 2021. godine i Zaključcima Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021.godine tačka 22, i naknada za predmetni period sada iznosi **778,50 EUR** (slovima: sedamstotina sedamdesetosameurapedesetcenti) + PDV, i ista se plaća u cjelini u momentu zaključenja ovog aneksa.“

Na kraju člana 20 dodaje se nov stav:

„Korisnik je dužan da u momentu zaključenja ovog aneksa doplati iznos naknade u visini od **259,50 EUR** (slovima: dvjestotinepedeseteura)+ PDV za period od **01.09.2019. godine do 31.12.2019.godine**, obzirom da je aneksom II broj: 0210 – 2886/2 od 23.11.2020.godine za navedeni period izvršeno umanjnje naknade u visini od **50%**, a za šta nije bilo osnova.“

Član 2

U članu 3a Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0210-2734/3 od 20.08.2018.godine mijenja se stav 3 i sada glasi:

„Na dijelu morskog dobra iz člana 2 Ugovora, u zahvatu kupališta 23D u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta, tokom trajanja sezone, odnosno u periodu od **01.06.2021. godine do 31.10.2021. godine** odobrava se postavljanje ležaljki i suncobrana, privremenih montažno demontažnih objekata i opreme za potrebe uređenih kupališta u svemu saglasno Uslovima za opremanje i organizaciju kupališta koje izdaje Javno preduzeće, a koji čine prilog i sastavni dio Ugovora.“

član 3

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora, ostaju na snazi.



član 4

Ovaj aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

član 5

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjerka od kojih Javno preduzeće zadržava 3 (tri) primjerka, a Korisnik/Zakupac 2 (dva) primjerka.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje
Saradnik za ustupanje morskog dobra na korišćenje
Irena Sekulović, dipl. pravnik

Rukovodilac službe,
Andrej Purić



**KORISNIK/ZAKUPAC,
DRUŠTVO „OPTIMIST“ D.O.O. TIVAT**

Izvršni direktor
Dejan Davidović



**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

Direktor,
Mladen Mikijelj

sa *Zuzana Pafanović*



Datum potpisivanja _____



Broj : 0206-1899/3
Budva,04.06.2018. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskom dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92) čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, (»Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list Crne Gore« br. 05/08, 51/08, 74/10), Rješenja o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore, Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za 2016.-2018.godinu br. 101-30/94 od 19.03.2018.god.

1. **Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore** sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i
2. **DRUŠTVO ZA UGOSTITELJSTVO,TURIZAM,PROIZVODNJU,TRGOVINU I USLUGE"OPTIMIST"DOO TIVAT**, adresa: Seljanovo bb; PIB: 02815796,čije je odgovorno lice Goran Delač (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 04.06.2018.god.

U G O V O R O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

- Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Izmjena i dopuna plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2016-2018 god. objavilo javni poziv broj: 0206-1714/1 od 18.04.2018.godine.za prikupljanje ponuda za zakup kupališta prema izmjenama i dopunama plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u dnevnom listu »Pobjeda«i na na web-site-u Javnog preduzeća;
- Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju izabrala ponudu broj : 0206-1899/1 od 30.04.2018.god.god. za lokaciju označenu kao **23D** u Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2016-2018 godine, saglasno Rješenju-Odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj: 0206-1899/2 od 14.05.2018.god.
- Da su se stekli svi zakonski uslovi da se zaključi ugovor o korišćenju morskog dobra sa izabranim ponuđačem "OPTIMIST"DOO TIVAT, za korišćenje lokacije označene kao **23D** u Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karkatera u zoni morskog dobra Herceg Novi za period 2016-2018 godine,

OPŠTE ODREDBE

Član 1

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač "OPTIMIST"DOO TIVAT, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenja kupališta predviđenog Izmjenama i dopunama plana objekata (planu) privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2016-2018. god.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novom, u Žanjićama izgrađena obala na Rtu Strišta u dužini od 45.00 m¹ /površine 410,00m², koja pripada dijelu kat.parcele 1784 KO Radovanići, od linije granica kat.parcela 1789 i 1785/1 KO Radovanići u zaleđu, zapadno u dužini od 43.00 m1 , sa pripadajućim akva prostorom, kupalište označeno kao 23D u Izmjeni i dopuni Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Herceg Novi za period 2016-2018.god..

Morsko dobro iz stava 1. ovog člana ustupa se Korisniku u viđenom stanju.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Korišćenje morskog dobra i obavljanje djelatnosti u zaštićenim zonama za kupališta koja su proglašena zaštićenim područjima, sprovodi se saglasno odredbama Zakona o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

IV NAKNADA

Član 4

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora, od čega se opštini ustupa 50% prihoda od utvrđene naknade a na osnovu čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave.

" Godišnja naknada za 2018.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 600,00 eura (slovima:šeststotina eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade plati u cjelosti na žiro račun Javnog preduzeća br.: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika(02815796) i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Član 5

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do **31.12.2018.** godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora u visini od **20% od ukupne ugovorene zakupnine uvećane za PDV-e**.

U slučaju nepoštovanja ugovorenih obaveza iz član 9 ili povrede obaveza iz člana 11 ovog ugovora koje su konstatovane Zapisnikom o izvršenoj kontroli ovlašćenih radnika Javnog preduzeća ili tokom inspekcijskog nadzora, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (u pravilu ne dužem od pet dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se kontrolnim Zapisnikom službenika Javnog preduzeća ponovo konstatuje da KORISNIK nije otklonio nepravilnost i/ili isto konstatuje inspekcija Uprave za inspekcijske poslove, Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

Činidbena garancija je sastavni dio Ugovora o korišćenju morskog dobra i dostavlja se na dan zaključenja istog.

V TRAJANJE UGOVORA

Član 6

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period za tekuću godinu do **31.12.2018. god.**

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije u neposrednom zaleđu ili bude usvojena planska dokumentacija koja isključuje korišćenja morskog dobra, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uložениh sredstava.

VI OBAVEZE JAVNOG PREDUZEĆA

Član 7.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora preda u državinu ustupljeni dio morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK će na dan uvođenja u posjed sačinjeti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

JAVNO PREDUZEĆE je dužno da preduzeme sve mjere u cilju štite KORISNIKA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

VII OBAVEZE KORISNIKA

Član 8

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, odobrenju za postavljanje privremenih objekata u skladu sa Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2016-2018.god. uredi i opremi kupalište.

Sve pripremne radove i radove na uređenju ustupljene privremene lokacije KORISNIK je dužan da izvede poštujući odobrenja i uputstva JAVNOG PREDUZEĆA, opštinske propise o

komunalnom redu i uslove za postavljanje privremenih objekata i druge važeće standarde i propise.

U okviru kupališta planiran nisu planirani privremeni objekti

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete koje nastupe tokom korišćenja na dijelu morskog dobra koji koristi na osnovu ovog ugovora.

Član 9

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi prema Izmenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera za zonu morskog dobra za period 2016-2018 godinu, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje i opremanje kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a;
- da sve korisne površine kupališta (pješčane, betonske, kamene, i ostale), i pripadajući akvatorijumi budu očišćeni i uređeni tokom cijele godine, što podrazumijeva redovno, svakodnevno i detaljno čišćenje i ravnanje, kao i redovno pranje kupališta
- da u periodu vansezona i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- Da tokom kupališne sezone, i to u periodu od 01.05-31.10 tekuće godine, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbjednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);
- da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa lokalnim komunalnim preduzećem kao i ugovor o plaćanju priključka na vodovodnu mrežu i utroška vode sa lokalnim vodovodnim preduzećem;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :
 - detaljno čišćenje plaže označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri Javno preduzeće;

➤ da najkasnije do 01.maja.2018, organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :

- vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaca i sl.),
- postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) ostavljajući slobodnim 1/2 označenog dijela plaže, u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta
- opremi i stavi funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje,
- postavi adekvatne kante za otpatke,
- obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za uređenje i opremanje kupališta koji su sastavni dio ugovora,
- na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ogradaivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na rropsianoj udaljenosti od obale,
- obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi
- da na propisan način izvede radove na komunalnom infrastrukturnom opremanju lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- da poštujući odobrenje i urbanističko-tehničke uslove JAVNOG PREDUZEĆA postavi odobrene sezonske privremene objekte;
- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da po isteku odobrenih privremenih rješenja, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;
- da tokom vansezona privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 10

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda na kupalištu: nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće,
- kašnjenje sa opremanjem i obilježavanjem kupališta,
- neispravnost uređaja i opreme za tuširanje,
- neangažovanje propisanog broja licenciranih spasilaca.

Član 11

Teže povrede ugovorenih obaveza predstavljaju:

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- ne stavi u funkciju kupalište u skladu sa ugovorom,
- ne angažuje spasilačku službu na kupalištu,
- ne izvrši ograđivanje kupališta bovama sa morske strane,
- ne oslobodi ½ kupališta od plažnog mobilijara,
- ne postavi kule za spasioce sa propisanom opremom,
- ne postavi informativne tabli o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbjednosti,
- postavi privremene objekte suprotno Planu/Izmjenama i dopunama plana objekata privremenog karaktera i izdatim Urbanističko tehničkim uslovima,
- postavi privremene objekte bez odobrenja,
- izvodi građevinske radove bez dozvole,
- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja a posebno zaštićena područja (pješčane dine i druge vegetacije.),
- naplaćuje ulaz na kupalištu,
- uslovljava pristup kupalištu obaveznim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelska kupališta),
- vrši izdavanje skutera i drugih plovni objekata na motornih pogon i/ili omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u ograđenom akvaprostoru kupališta,
- omogućava parkiranje i kretanje vozila na kupalištima,
- izvrši postavljanje prepreka na ulazu i na zahvatu kupališta,
- ne pribavi odobrenje za rad kupališta ili djelatnost obavlja suprotno izdatom odobrenju,
- na bilo koji drugi način ugrožava bezbjednost, higijenu na kupalištu u većem obimu i onemogućava pristup kupališta
- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku,
- ne oslobodi pojas od 3.00 m uz more.

Član 12

Ovlašćeni službenici Službe za kontrolu morskog dobra sačinjava službenu zabilješku.

Ukoliko KORISNIK kupališta izvrši lakšu ili težu povredu ugovorene obaveze, Služba za kontrolu morskog dobra će o tome sačiniti službenu zabilješku.

U slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, Služba za kontrolu morskog će službenom zabilješkom konstatovati vrstu povrede ugovorenih obaveza i naložiti korisniku da otkloni učinjene nepravilnosti u roku

od 1 (jednog) dana. U slučaju da korisnik ne otkloni utvrđene nepravilnosti u ostavljenom roku, Služba za kontrolu morskog dobra će pokrenuti postupak izricanja opomene.

Za teže povrede ugovorenih obaveza službena zabilješka Službe za kontrolu morskog dobra će uz inicijativu za pokretanje inspekcijskog nadzora biti dostavljena Upravi za inspekcijske poslove na postupanje radi vršenja inspekcijskog nadzora.

U zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza Javno preduzeće će KORISNIK izreći Opomenu, Opomenu pred raskid ugovora, aktivirati činidbene garancije ili jednostrano raskinuti ugovor.

Član 13

Opomena se izriče za lakše povrede iz člana 10 ovog ugovora a KORISNIKU će se naložiti da otkloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 5 (pet) dana, zavisno od okolnosti u pojedinačnom slučaju.

U slučaju da korisnik ne postupi po opomeni i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će inicirati inspekcijski postupak kod uprave za inspekcijske poslove.

Ukoliko korisnik ni nakon sprovedenog inspekcijskog postupka kod Uprave za inspekcijske poslove, ne postupi po opomeni, Javno preduzeće će izreći opomenu pred raskid ugovora i inicirati ponovni postupak kod Uprave za inspekcijske poslove, a u zavisnosti od ishoda postupka kod Uprave za inspekcijske poslove primjeniti aktiviranje činidbene garancije koja je sastavni dio ovog ugovora ili jednostrani raskid ugovora.

Ekonomsko finansijska služba Javnog preduzeća dostavit će činidbenu garanciju na aktiviranje banci u skladu sa odlukom Javnog preduzeća. Sredstva prihodovana po osnovu realizacije činidbene garancijeslužice za izvršenje povrijeđene obaveze, za namirenje potraživanjakorisnika prema drugim subjektima koji proističu iz ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno za namirenje troškovaminimalne opremljenosti, bezbjednosti i održavanja kupališta uslučaju raskida ugovora.

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede iz člana 11. ovog ugovora a korisniku se istovremeno nalaže da otkloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana.

Činidbena garancija može se aktivirati u slučaju nepostupanja i neotklanjanja nepravilnosti u ostavljenom roku saglasno Opomeni Javnog preduzeća, i u slučaju izricanja mjere opomene pred raskid ugovora, kao i u slučaju iz stava 3 ovog ugovora ovog člana i u slučaju jednostranog raskida..

VIII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 14

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 15

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenje morskog dobra.

Na osnovu člana 11 Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 16

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz člana 9 i 11 ovog ugovora uključujući i :

- ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima,
- ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,
- ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupi od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,
- ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlašćenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,
- ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,
- ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskom dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskom dobru i sl.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju ponovljenog izvršenja teže povrede ugovorene obaveze, odnosno neotklanjanja istih, saglasno Opomeni pred raskid ugovora, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća i u sprovedenom postupku Uprave za inspekcijske poslove.

Nadležna inspekcija će u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru izvršiti kontrolu, sačiniti Zapisnik i donijeti Rješenje, o čemu će saglasno članu 13. stav 1. Zakona o inspekcijskom nadzoru obavijestiti Javnmo preduzeće , koje će služiti kao dokaz o nepoštovanju ugovorenih obaveza.

Član 17

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 18

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. Uslovi za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

Član 19

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Korisnika, odnosno adresu JAVNOG PREDUZEĆA, Ulica Popa Jola Zeca b.b. Budva.

Korisnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se KORISNIKU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, KORISNIK će biti pozvan da pristupi u sjedište Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stavava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici JAVNOG PREDUZEĆA www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno KORISNIKU.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona KORISNIK je dužan da obavjesti JAVNO PREDUZEĆE.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 20

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primijenjivat će se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačinjeti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obavez u vezi sa novim zakonskim propisima.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju stvarno i mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 21

Ovaj Ugovor se zaključuje i strupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XII ORIGINALI

Član 22

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja orginal teksta ugovora, KORISNIK zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

KORISNIK

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

DOO"OPTIMIST" TIVAT

Odgovorno lice,

Goran Delać



Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Obradio,
Srdan Radić, dipl. pravnik
**Rukovodilac Službe za ustupanje
na korišćenje morskog dobra**

Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik

Datum zaključenja : 06.06.2018

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve
2. DRUŠTVO "OPTIMIST" DOO TIVAT

UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Budva, Novembar 2020. god.

Broj: 0210-2805/3
Tivat, 16.11.2020. god.

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG“, br. 51/08, 22.09.2010 i 40/11), člana 6 stav 2 i 24 Zakona o državnoj imovini (»Sl. list CG«, br. 21/09 i 40/11), člana 4, 5 stav 2 i člana 6 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Sl. list RCG«, br. 27/92)

1. **JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE** sa sjedištem u Babelu, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl. ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. **DRUŠTVO "OPTIMIST" DOO TIVAT**, Seljanovo bb, koga zastupa izvršni direktor Dejan Gavranović (PIB 02815796) (u daljem tekstu : **Zakupac**)

Zaključuju dana 16.11.2020. god.

UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

Uvažavajući:

-Da je Upravni odbor Javnog preuzeća za upravljanje morskim dobrom na 8. sjednici Upravnog odbora donio Odluku broj:0203-3882/6-1 od 15.11.2019.god. o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup obale u cilju realizacije projekata izgradnje i opremanja novih kupališta prema planskim dokumentima, uključujući i dio obalu na otvorenom moru na poluostrvu Lušticau u opštini Herceg Novi,

-Da je Vlada Crne Gore Zaključkom broj:07-2761 od 28.05.2020.god. dala saglasnost na Odluku o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup/korišćenje obale za izgradnju novog kupališta prema planskim dokumentima broj:0203-3882/6-1 od 15.11.2019.god,

-Da je dana 01.09.2020.god. na web site www.morskodobro.com i u DL "Pobjeda" objavljen Javni poziv za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju kupališta prema planskim dokumentima broj:0210-2687/1 od 01.09.2020.god. kojim je pod rednim brojem 2. obuhvaćena i lokacija u Herceg Novom na lokalitetu Vučja uvala na poluostrvu Luštica u Herceg Novom.

-Da je Tenderska komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju ponudu za zakup obale za realizaciju projekta opremanja novog kupališta na lokalitetu Luštica u opštini Herceg Novi, Odlukom broj:0210-2805/2 od 09.10.2020.god. kao najuspješniju izabrala ponudu Društva „OPTIMIST“ doo iz Herceg Novog, zavedenu pod brojem:0210-2805/1 od 02.10.2020.god,

-Da nije bilo prigovora na Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača kao i da su ispunjeni preduslovi za zaključenje Ugovora o korišćenju/zakupu morskog dobra sa izabranim ponuđačem.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **DRUŠTVO »OPTIMIST« DOO TIVAT**, zaključuju ovaj uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje dijela morskog dobra u državnoj svojini, djela obale u opštini Herceg Novi sa namjerom realizacije investicionog projekta izgradnje i opremanja novog kupališta u skladu sa planskim dokumentima.

Član 2

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novi, na Luštici, stjenovita obala u Vučjoj uvall na otvorenom moru u dužini od **250.00 m**/površine **5.526,00 m²**, koja zahvata dio kat.parcele 3235 KO Radovanići upisana u LN 343 KO Radovanići, sa pripadajućim akva prostorom, obuhvatajući postojeću obalu i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa, sa pripadajućim akva prostorom.

Postojeće morsko dobro opisano u stavu 1. ovog člana prikazano je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tačaka, koja je sastavni dio ovog ugovora (Prilog 1.), sa unijetim granicama zahvata novoplaniranog kupališta.

U Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta za opštinu Herceg Novi za period 2019. do 2023.god. broj:0206-1211/1 od 14.04.2020.god, dio morskog dobra iz stava 1 je označen kao lokacija 27A.

Ugovorne strane su saglasne da se nakon realizacije projekta izgradnje novog kupališta i uređenja obale izvrši premjer novoizgrađenih površina i u skladu sa istim aneksom ovog Ugovora izmijene površine dijela morskog dobra koji su predmet ovog Ugovora.

Zakupodavac je u obavezi da kod nadležnih organa pokrene postupak upisa državne svojine na novostvorenim površinama u katastar nepokretnosti.

III CILJEVI I NAMJERE UGOVORA

Član 3

Zakupac na osnovu Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra stiče pravo i obavezu da nesmetano koristi ustupljeno morsko dobro saglasno utvrđenoj namjeni i da na ustupljenom morskome dobru kao investitor realizuje projekat izgradnje i opremanja novog kupališta, koje izgradnjom postaje državna imovina u svemu prema planskoj i tehničkoj dokumentaciji, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Zakupac stiče pravo da na Predmetu zakupa i novoizgrađenom morskome dobru u smislu ovog člana obavlja i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti u skladu sa namjenom.

IV OBIM USTUPLJENIH PRAVA

Član 4

Zakupodavac ovim Ugovorom prenosi, a Zakupac stiče isključivo pravo da koristi Predmeta zakupa. Isključivost podrazumijeva da za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora sva treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima steći na Predmetu zakupa ista prava koja su predmet ovog ugovora, osim u slučaju davanja predmeta u podzakup trećim licima uz saglasnost Javnog preduzeća.

Zakupačenjem ovog ugovora morsko dobro zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskome dobru u skladu sa propisanim režimom korišćenja.

V ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 5

Zakupac je dužan da Morsko dobro koje je predmet ugovora izgradi, koristi i uživa na način i u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima i svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

Lokacija se nalazi unutar zaštićenog područja i u skladu sa članom 40 Zakona o zaštiti prirode („Sl.list Gvine Gore“, br. 54/16) korisnik/zakupac je dužan da za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području pribavi dozvolu od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

Djelatnosti koje ZAKUPAC bude obavljao na predmetnom morskome dobru, uključujući i izvođenje radova, na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more, osim u mjeri u kojoj je to neophodno za privođenja prostora namjeni prema glavnom projektu.

KORIŠĆENJE MORSKOG DOBRA:

Član 6

Osim ostalih, Zakupac ima sljedeće posebne obaveze u vezi sa korišćenjem morskog dobra:

- da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:02-3-350-UPI-710/2018 od 15.03.2019.god. koje je izdao Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi Budva, finansira i izvede radove na izgradnji i opremanju novog kupališta, podrazumijevajući izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje i vršenje stručnog nadzora nad građenjem u svemu saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
- da izvede radove na izgradnji kupališta u svemu prema prijavi građenja, ovjerenom glavnom projektu i pozitivnom izvještaju o reviziji glavnog projekta, sve saglasno Zakonu;
- da na postojećem i novouređenom morskome dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa, poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku odšteti sva nastala oštećenja u najkraćem roku vrati prostor u uredno stanje.

Član 7

Zakupac je saglasan i preuzima obavezu da u toku trajanja ovog ugovora ustupljeno morskome dobro izgradi, uredi i opremi saglasno urbanističko-tehničkim uslovima, ovjerenom i revidovanom projektu, prijavi građenja, kao i da nakon završetka radova kupalište opremi i koristi u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, a što podrazumijeva:

- da sve radove na ustupljenom morskome dobru izvodi u skladu sa Zakonom, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu i ovjerenog i revidovanog glavnog projekta;
- da izvrši infrastrukturno opremanje lokacije prema propisanim uslovima i na osnovu odobrenja nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- uređenje i opremanje kupališta u svemu saglasno Uslovima za uređenje kupališta koji će se izdati nakon izgradnje i stavljanja u funkciju.

Sve pripremljene radove i radove na uređenju ustupljenog morskog dobra Zakupac je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlaštenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Član 8

Zakupac je obavezan da, u roku od **3 godine** (slovima: tri godine) od dana zaključenja ugovora, realizaciju investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi i Investicionom programu iznose **251.000,00 €** (slovima: dvijestotinepedesetjednihiljadu eura).

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema saglasno Ponudi i saglasan je da se nakon završetka radova, na osnovu izvještaja nezavisne kontrole/nadzora iz člana 15 ovog Ugovora izvrši analiza realizacije i redefinišu uslovi ugovora u slučaju da je konstatovano da su trajna ulaganja značajno manja u odnosu na preliminarni iznos iz stava 1 ovog člana.

Zakupac neće koristiti Lokaciju suprotno planom utvrđenoj namjeni, niti će koristiti Lokaciju na bilo kakav način kojim bi uzrokovao štetu, povredu ili ugrožavanje Zakupodavcu ili bilo kom trećem licu ili na način koji bi doveo do uspostavljanja bilo kakvog tereta u vezi sa lokacijom suprotno odredbama ovog Ugovora.

Član 9

Zakupac će obezbijediti da tehnička dokumentacija bude izrađena i revidovana u što kraćem roku u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i smatran je u svakoj fazi izrade, tehničku dokumentaciju dostavi na izjašnjenje Zakupodavcu (podrazumijeva se: Projektni zadatak, Idejno rješenje, Glavni projekat, Revidovani glavni projekat i Nacrč Statuta o procjeni uticaja na životnu sredinu).

Zakupac je u obavezi da nadležnom organu uprave podnese zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Kašnjenje u postupku uzrokovano nepotpunom i neurednom dokumentacijom smatraće se da je opravdano kašnjenje Zakupca.

Zakupac će redovno obavještavati Zakupodavca o napretku po pitanju početka izvođenja radova i obezbijediće kopije prepiske sa nadležnim organom uprave ukoliko to Zakupodavac bude zahtijevao.

Član 10

Zakupac, kao investitor radova na lokaciji, saglasno Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata preuzima i sledeće obaveze:

- 1) da uradi i ovjeri glavni projekat;
- 2) da izvrši reviziju glavnog projekta i obezbijedi izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta;
- 3) da uz prijavu radova dostavi dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio i revidenta koji je revidovao glavni projekat;
- 4) da ugovorom angažuje izvođača radova;
- 5) da ugovorom angažuje stručni nadzor;
- 6) da obezbijedi saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.
- 7) da najkasnije 15 dana prije početka građenja, nadležnom inspeksijskom organu podnese prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 Zakona;
- 8) da prije početka građenja izvođaču radova, dostavi ovjereni revidovani glavni projekat u elektronskoj i analognom formi.

Zakupac/investitor je dužan da radove na lokaciji izvodi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Član 11

Zakupac, odnosno lice koje vrši stručni nadzor dužno je da tokom izvođenja radova obezbijedi da izvođač radova:

- 1) bude ovlašćen za izvođenje radova;
- 2) izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 3) da na gradilištu posjeduje primjerak glavnog projekta u analognom formi ovjeren od strane projektanta i revidenta i drugu gradilišnu dokumentaciju propisanu Zakonom;
- 4) da organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 5) da obezbijedi sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susjednih objekata i saobraćajnica) i da bilo kakvo uznemiravanje susjednim vlasnicima, stanovnicima ili građanstvu uopšte neće biti neophodni minimum;
- 6) da obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćene organizacije kao i da obezbijedi garantne listove proizvođača materijala;
- 7) vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu saglasno Zakonu;
- 8) obrađuje građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima;
- 9) da radove izvodi na dobar, efikasan i siguran način, u skladu sa standardima i tehničkim normativima, da koristi samo materijal dobrog kvaliteta u skladu sa standardima i tehničkim normativima, odnosno koristi građevinske materijale, proizvode, uređaje, postrojenja i opremu koji ispunjavaju uslove propisane Zakonom;
- 10) da ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova.

Zakupodavac će, u okviru svojih zakonskih ovlaštenja, uložiti najbolje napore da pruži pomoć Zakupcu u postupcima pred organima uprave i javnim preduzećima za snabdijevanje vodom, električnom energijom i drugim komunalnim uslugama koje su neophodne za izvođenje radova.

Član 12

Zakupac je dužan da na gradilištu preduzme mjere radi obezbjeđenja sigurnosti izvedenih radova, susjednih objekata i radova, opreme, uređaje, instalacija, radnika, saobraćaja, okoline i imovine i neposredno je odgovoran i dužan nadoknaditi sve štete koje izvođenjem radova pričuini trećim licima i imovini.

Troškove sprovođenja mjera zaštite snosi Zakupac.

Zakupac je obavezan Zakupodavcu nadoknaditi sve štete koje treća lica eventualno ostvare od Zakupodavca po osnovu iz stava 1 ovog člana.

Član 13

Zakupac je dužan da radove osigura o svom trošku protiv svih šteta do kojih može doći za vrijeme izvođenja radova i to od početka izvođenja pa do primopredaje radova (osnovnih i dopunskih rizika u skladu sa uslovima za osiguranje objekta u izgradnji) kod odgovarajuće organizacije koja vrši osiguranje-osiguravača.

Zakupac je dužan da tokom trajanja ugovora osigura izgrađenu obalu, uključujući i plažu od štete koja može biti prouzrokovana na izgrađenoj obali i objektima.

Član 14

Zakupac garantuje za kvalitet izvedenih radova i to za građevinske radove za period od 10 (deset) godina, odnosno za zanatske radove za period od 2 (godine).

Zakupac je dužan da o svom trošku otkloni sve nedostatke na izvedenim radovima, koji se pokažu u toku garantnog roka u roku koji mu odredi Zakupodavac. Ukoliko Zakupac ne postupi po zahtjevu Zakupodavca, isti ima pravo da na teret Zakupca otkloni nedostatke angažovanjem drugog izvođača.

Član 15

Zakupodavac će, o svom trošku, obezbijediti nezavisnu kontrolu/nadzor (kvalifikovano pravno ili fizičko lice) koje ima obavezu da tokom perioda izvođenja radova prati realizaciju ugovora, realizaciju i izvođenje radova, utrošak sredstava i građevinsku dokumentaciju.

Zakupac će imati obavezu da omogućiti da imenovano lice iz stava 1 ovog člana može ući na lokaciju u bilo koje vrijeme radi provjere: (i) kako napreduju radovi, (ii) usklađenosti svih radova sa dogovorenim standardom i zakonima, (iii) ostalih obaveza Zakupca po osnovu ovog Ugovora. Prilikom ulaska na lokaciju, lice iz stava 1. ovog člana neće ometati radove i neće davati nikakve direktne naredbe izvođačima radova ili predstavniku Zakupca na lokaciji.

Ukoliko ovlašćeno lice iz stava 1 ovog člana, u toku svoje kontrole, ustanovi da se radovi ne izvode u skladu sa dogovorenim standardom i zakonima, ili da postoji kašnjenje radova u odnosu na ugovorenu dinamiku, ili da postoji nesklad u iznosu stvarnih troškova radova u odnosu na premjer i predračun radova, dužan je Zakupodavcu podnijeti detaljan pisani izvještaj. Zakupodavac pismeno može od Zakupca tražiti pojašnjenje u vezi sa konstatovanim nepravilnostima.

Ukoliko se konstatovane nepravilnosti odnose na kvalitet ugrađenog materijala ili izvedenih radova, Zakupodavac može da zatraži od Zakupca da nekvalitetni materijal zamijeni kvalitetnim i da radove uvede u ispravno stanje o svom trošku.

Ukoliko Zakupac i pored upozorenja i zahtjeva Zakupodavca da otkloni uočene nedostatke nastavi nekvalitetno izvođenje radova, Zakupodavac će podnijeti prijavu nadležnoj inspekciji.

Zakupac je dužan da imenovanom licu iz stava 1 ovog člana podnosi redovne kvartalne izvještaje po pitanju nivoa izvršenih radova i troškova radova, uz obavezu da istom dostavi kopiju građevinske dokumentacije saglasno Zakonu.

Član 16

Obavjest da su radovi završeni Zakupac podnosi Zakupodavcu preko stručnog nadzora. Uz obavjest o završetku radova stručni nadzor će dostaviti pisanu izjavu da je objekat građen u skladu sa revidovanim planom projektom, zakonom i drugim propisima, odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se smeće namjenski koristiti.

Obavjest iz stava 1 ovog člana sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren sa strane licencirane geodetske organizacije.

Član 17

Nakon realizacije projekta, kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uredenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Sl. list Crne Gore", broj 23/19 od 19.04.2019. godine), što podrazumijeva obavezu Zakupca/Korisnika da tokom trajanja ugovora:

> da morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora koristi kao uređeno i izgrađeno kupalište, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uredenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru i drugo;

> da tokom trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno čišćenje i održavanje označenog dijela morskog dobra i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz komunalne oblasti;

> da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje morskog dobra u skladu sa propisanim režimom korišćenja;

> da u periodu van sezone, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbacilo, uz obavezu da uklanjanje i odvoz skupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;

> da tokom kupališne sezone, odnosno u periodu od 01.05. do 01.10. obezbijedi rad kupališta, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;

> da zaključi ugovor o odvozu smeća sa lokacije sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu;

> da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumijevaju :

- detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
- sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri Javno preduzeće u okviru godišnjeg programa uređenja;

> da najkasnije do 01.05. svake godine organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da:

- odredi istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaca i sl.),

- postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke), u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta,

- opremi i stavi u funkciju potreban broj tuševa i kabina za presvlačenje,

- postavi adekvatne kante za otpatke,

- obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu,
- na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem posebnih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanoj udaljenosti od obale,
- obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlaštenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
- da poštujući urbanističko-tehničke uslove postavi eventualno odobrene sezonske privremene objekte;
- > da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnost nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku u javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena;
- > da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tokom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema;
- > da bez znanja i saglasnosti Zakupodavca i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- > da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- > da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- > da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 18

Zakupodavac će zakupca uvesti u posjed u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora. Smatra se da je Zakupodavac izvršio obavezu uvođenja Zakupca u posjed ako mu je predao:

- tehničku dokumentaciju (Urbanističko-tehničke uslove i dr.) i
- na terenu uz prisustvo predstavnika Zakupca prepoznao i označio tačke zahvata morskog dobra iz člana 2 ovog ugovora, što će se zapisnički konstatovati.

U slučaju da se na pisani poziv Zakupodavca, Zakupac ne odazove uvođenju u posao, Zakupodavac ima pravo na raskid ugovora i naplatu bankarske garancije.

Član 19

Kao garanciju izvođenja radova u skladu sa Investicionim programom i ovim Ugovorom, najkasnije tri dana prije zaključenja Ugovora, Zakupac će dostaviti Zakupodavcu Činidbenu garanciju, na iznos od 25.100,00 € (slovima:dvadesetpethiljadsto eura) (10% vrijednosti investicionog programa).

Činidbena garancija će ostati na snazi do predviđenog datuma završetka radova (3 godine), sa obavezom Zakupca da je godišnje obnavlja.

Zakupac je dužan da obnovljenu/novu činidbenu garanciju dostavi najkasnije 30 dana prije isteka važenja prethodne sa obavezom da u slučaju kašnjenja radova obezbijedi produženje činidbene garancije.

Zakupodavac stiče pravo da aktivira Činidbenu garanciju u punom iznosu i/ili raskine ovaj Ugovor, ako:
- Zakupac tokom izvođenja radova značajnije odstupa od rokova i iznosa koji je bio dužan da investira;
- Zakupac odstupa od revidovanog glavnog projekta,
- Ne dostavi obnovljenu/novu činidbenu garanciju u skladu sa stavom 3 ovog člana,
- Zakupac na drugi način učini bitnu povredu ovog Ugovora, definisanih ovim Ugovorom.

VI NAKNADA

Član 20

Zakupac je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća Zakupodavacu godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora koja se uvećava za PDV.

Godišnje naknada za korišćenje morskog dobra, prema prihvaćenoj ponudi Zakupca iznosi **5.526,00 €** (slovima: pethiljadapetstodvadesetšest eura) +PDV, odnosno cijena kvadratnog metra plaže iznosi **1,00 €** po m²+PDV.

U skladu sa Javnim pozivom i prihvaćenom ponudom, tokom perioda realizacije prihvaćenog investicionog programa, za **prve 3 (tri) godine**, cijena godišnjeg zakupa postignuta na Javnom pozivu, odnosno ugovorena godišnja zakupnina plaća se u visini iz stave 2. ovog člana.

Ugovorne strane su se saglasile da se naknada iz stava 2 ovog člana, za prvu godinu trajanja ugovora, odnosno za period od **01.12.2020.god. do 30.11.2021.god.** plati u ratama od kojih pripadajuću ratu za 2020.god. u visini od **460, 50 eura** (slovima:četiristošezdeseteura 50/00) Zakupac plaća u momentu zaključenja ugovora a pripadajući dio naknade za 2021.god. biće plaćen prema dinamici koja će se precizirati Aneksom Ugovora koji će biti zaključen najkasnije do 31.01.2021.god.

Nakon realizacije Projekta, godišnja zakupnina uvaćava za novostvorenu površine obale primjenom cijene po m² kupališta.

Za svaku sledeću godinu nakon realizacije projekta godišnja z a k u p n i n a / naknada za korišćenje morskog dobra se uvećava za 3% godišnje. U slučaju da je godišnja stopa inflacije koju objavljuje Evropska Centralna banka veća od 3%, visina zakupnine će se uskladiti sa objavljenom stopom inflacije za tu godinu, što će se precizirati godišnjim Aneksom ugovora.

Nakon isteka prvih prvih 10 godina trajanja ugovora, za obračun godišnje zakupnine/naknade prema površini kupališta primjenjuje se cijena m² kupališta u istoj zoni koja je utvrđena važećim Cjenovnikom početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

U slučaju da tokom trajanja ovog Ugovora dođe do izgradnje komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni UT uslovima i prvobitno odobrenim Projektom, iznos zakupnine/naknade iz stava 2 se uvećava prema zauzetoj površini na kojoj se obavlja novoodobrena djelatnost primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

Ugovorne strane su saglasne da se početkom svake kalendarske godine Aneksom ovog ugovora precizira dinamika plaćanja godišnje naknade iz prethodnih stavova, uz saglasnost ugovornih strana da u slučaju plaćanja godišnje naknade u ratama Zakupac ima obavezu da u momentu zaključenja Aneksa ugovora, obezbijedi bankarsku garanciju u visini godišnje naknade/zakupnine+PDV koja se deponuje kod Zakupodavca.

Korisnik je dužan da godišnju naknadu plaća prema dostavljenoj profakturi, uplatom na račun br. 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade Zakupac je dužan da plaća zateznu kamatu saglasno Zakonu.

VI TRAJANJE UGOVORA

Član 21

U skladu sa uslovima Javnog poziva ugovor se zaključuje na period od **15 (petnaest) godina, od dana 11. Decembra 2020.god. do 30. Novembra 2035.god.** pod uslovom da je Zakupac u prve tri godine realizovao investicioni program i ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv Zakupca nije pokrenut sudski postupak ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude.

U vrijeme iz stava 1 ovog člana računa se vrijeme korišćenja morskog dobra od strane Zakupca i svih njegovih pravnih sledbenika i sukcesora.

Nakon isteka trajanja ugovora Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda novoizgrađeno morsko dobro (nepokretnosti sa pripadajućim sastavnim djelovima) u ispravnom stanju o čemu će ugovorne strane sačiniti zapisnik.

Član 22

Prava i obaveze iz ovog ugovora Zakupac ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti Zakupodavca.

VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 23

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Zakupac je dužan da novoizgradjenu obalu odnosno kupaliste oslobodi od lica, stvari i objekata u roku od 30 dana od dana isteka ugovora.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom Zakupca ili po sili zakona, Zakupodavac nije dužan da Zakupcu nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 24

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sledbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenje morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

Zakupodavac može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što Zakupca pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 25

Zakupac je saglasan i prihvata da Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza koje predstavljaju povredu bitnih elemenata ugovora, uključujući :

- ukoliko Zakupac ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora, prema ovjerenom revidovanom glavnom projektu,

-koliko Zakupac radove na uređenju obale izvodi bez revidovanog projekta i prijave za izvođenje radova

-koliko Zakupac radove izvodi nekvalitetno, nestručno, neblagovremeno, koristi nekvalitetan materijal i opremu, ili radove izvodi suprotno revidovanom glavnom projektu, što sve mora biti potvrđeno od strane verifikovane stručne institucije ili posredstvom stručnog nadzora,

-koliko Zakupac ne postupi po pismenom nalogu nadležnog inspeksijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-koliko Zakupac prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Zakupodavca,

-koliko Zakupac zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-koliko Zakupac koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Zakupac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor u smislu prethodnog stava nakon što Zakupodavca pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok (od 3 do 30 dana u zavisnosti od razloga) za otklanjanje raskidnog razloga.

Ukoliko zakupac u ostavljenom roku ne otkloni raskidne razloge ugovor se raskida pisanom izjavom koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani. U izjavi mora biti naznačeno po kom osnovu se ugovor raskida.

Član 26

U slučaju raskida ugovora zbog krivice Zakupca isti nema pravo na povraćaj uložених sredstava.

U slučaju raskida ugovora zbog krivice Zakupca tokom perioda realizacije Zakupodavac će aktivirati bankarsku garanciju iz člana 19. ovog Ugovora.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obavještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorene obaveze.

Član 27

Nijedna odredba ovog ugovora neće se tumačiti u smislu sticanja bilo kakvih svojinskih i obligacionih prava Zakupca nad predmetom zakupa nakon isteka trajanja ugovora.

VIII VIŠA SILA

Član 28

U slučaju da u toku trajanja ovog ugovora bez krivice ugovornih strana nastupe okolnosti (zemljotres, rat, vanredni događaji, administrativne barijere) koje se nijesu mogle predvidjeti a koje onemogućavaju realizaciju investicije, ili onemogućavaju korišćenje izgrađenog kupališta, rok zakupa neće teći, odnosno isti će nastaviti da teče kad prestane njihovo dejstvo.

U toku trajanja takvog stanja Zakupac je dužan da preduzme sve radnje kako bi spriječio nastanak štete, odnosno dužan je da preduzme sve radnje i mjere kako bi istu umanjio.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 29

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. Katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.)
2. arhivističko tehnički uslovi (Prilog 2.)
3. ponuda Zakupca
4. druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 30

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. U slučaju spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 31

Ovaj ugovor smatra se zaključenim i stupa na snagu kada ga potpišu za to ovlašćena lica. Ovaj ugovor se ovjerava kod nadležnog notara. Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XII KOMUNIKACIJA

Član 32

Svakostrana korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Zakupca:

Preduzeće »OPTIMIST« DOO

Ulica, Seljanovo bb

na adresu Zakupodavca :

OPŠTINO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM

Ulica, Ulica Popa Jola Zeca b.b.

Član 33

Zakupac može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa ovim ugovorom.

Zakupac ne može biti pozvan da pristupi u sjedište Zakupodavca/Javnog preduzeća.

U slučaju da se na način iz prethodnog stava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu uručenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na oglasnoj tabli i na internet stranici Zakupodavca www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja istog da se da je isto uručeno Zakupcu.

Zakupac je dužan da obavjesti Zakupodavca, putem adrese, punomoćnika, kont.telefona Zakupac

XIII ORIGINALI

Član 34

Ovaj ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih Korisnik zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 8 (osam) primjeraka.

Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac po jedan primjerak zaključenog ugovora u roku od 15 dana od dana ovjere dostavi Zaštitniku državne imovine, Državnom tužiocu, Državnoj revizorskoj instituciji i Upravi za imovinu.

ZAKUPAC/KORISNIK

DRUŠTVO »OPTIMIST« DOO

TIVAT
Izvršni direktor

Dejan Davidović



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Direktor,
Predrag Jelusić

Obradila

Služba za ustupanje morskog dobra
Ljubomirka Vidović

Ovjerava

ATLAS PLAŽA I KUPALIŠTA
U OPŠTINI HERCEG NOVI ZA PERIOD 2019.-2023.GOD.
LOKACIJA BR.27 - LUŠTICA

3230/1



Koordinate detaljnih tačaka zahvata

br.	Y	X
1	6548374.80	4693652.11
2	6548520.63	4693520.51
3	6548506.72	4693498.35
4	6548369.16	4693622.22



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ МОРСКИМ
ДОБРОМ ЦРНЕ ГОРЕ
Број 0102-360/2
Будва, 21.03.2019. год.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za uređenje dijela obale na Luštici, u dužini od cca 253 m, na lokaciji koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 3235 K.O. Radovanići, Herceg Novi, Sektor 34 (Žanjic-Mirište-Arza), Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore i Državne studije lokacije »Sektor 34«

PLANSKI OSNOV:

Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore
(»Sl. list CG« br. 56/18)
Državna studija lokacije »Sektor 34«
(»Sl. list CG« br. 08/12)

ODNOSILAC
ZAHTEVA:

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM
CRNE GORE

IZRAĐIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I
IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI



Herceg Novi, 15.03.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 68/17), člana 14 stav 1 alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnietog zahtjeva JAVNOG PREDUZEĆA ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE iz Budve, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za uređenje dijela obale na Luštici, u dužini od cca 253 m, na lokaciji koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 3235 K.O. Radovanići, Herceg Novi, sektor 34 (Žanjic-Mirište-Arza), Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore i Državne studije lokacije »Sektor 34«

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE IZ BUDVE
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 26.12.2018. godine, pod br.: 02-3-350-UPI-710/2018.

POSTOJEĆE STANJE:

- Skica parcela za predmetnu lokaciju u K.O. Radovanići, broj: 174/2019 od 15.02.2019. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:6000; Izvod lista nepokretnosti broj 343, izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-2410/2019 od 15.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 3235 K.O. Radovanići, u površini od 55457 m², u naravi Neplodno zemljište, sa teretom Morsko dobro;

PLANIRANO STANJE:

Namjena parcele odnosno lokacije:

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (»Sl. list CG« br. 56/18), kao i u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 34« (»Sl.list CG« br. 08/12).

Uvidom u grafički prilog gore navedenog planskog dokumenta, sektor 34 (Žanjic-Mirište-Arza), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni Stjenovita obala/krš. Uvidom u Državnu studiju lokacije "Sektor 34", utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni F (Pejzažno-rekreativna šuma i stjenovita obala), namjene OP – ostale prirodne površine klifovi, makija, garij, stjenovita obala, pješčane i šljunkovite plaže.



U poglavlju 36: Pravila za sprovođenje plana, pod brojem 19 definisano je da je direktna implementacija, odnosno izdavanje urb.teh. uslova iz ovog plana moguća i za kupališta.

• **SMJERNICE/PRAVILA I USLOVI ZA KUPALIŠTA**
(Poglavlje 27.1. tekturnog dijela plana):

- Kupalište, kao dio morskog dobra namijenjeno za kupanje i sunčanje, može se organizovati na plažama, izgrađenim i drugim dijelovima obale. Kupalište je vidno obilježeni vodeni i vodom neposredno povezani kopneni prostor koji posjeduje propisanu opremu i sadržaje.
- Uslovi za organizaciju i opremanje plaža propisuju se Pravilnikom koji donosi Ministarstvo nadležno za poslove turizma, koji bi trebalo dopuniti i uslovima za posebne kategorije korisnika (osobe sa posebnim potrebama, gosti sa kućnim ljubimcima, ljubitelji iskonske prirode ...) kao i za kupališta u zaštićenim područjima.
- Kupalište, kao izdvojena organizaciona cjelina, ne može biti manje od 20 m dužine i/ili 200m². Na većim plažama sa više kupališnih jedinica, pojedinačno kupalište ne može biti manje od 50m dužine.
- U zoni morskog dobra sva uređena kupališta su prema namjeni podijeljena na: 1) javna, 2) hotelska, i 3) kupališta specijalne namjene (nudistička/ženska, reprezentativna, namijenjena dječijim odmaralištima i banjskim lječilištima, izletnička ..).
- Svako kupalište mora biti obezbijeđeno sanitarno – higijenskim (kabine za presvlačenje, tuševi, korpe za otpatke, sanitarni objekat), bezbjednosnim (spasilačka služba, ograđivanje sa morske strane) i drugim uslovima.
- Javna kupališta moraju imati slobodan pristup za sve korisnike, bez naplate ulaza.
- Hotelska kupališta mogu da ograniče pristup i omoguće samo svojim gostima.
- Specijalna kupališta su ona koja imaju posebne karakteristike ili režim korišćenja – nudistička, sa ljekovitim svojstvima ili reprezentativna, za banjska lječilišta ili dječija odmarališta, zbog čega pristup može biti dozvoljen samo za određene kategorije posjetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline.
- Izletnička kupališta nemaju pristup sa obale već samo sa mora. Kako nemaju svu adekvatnu infrastrukturu mogu da ispune samo minimalne uslove shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta.
- U kapacitiranju prostora i plažnog mobilijara koristiti normativ: jedna ležaljka na najmanje 6 m² ili jedan suncobran i dvije ležaljke na najmanje 8 m², a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela, taj normativ treba da bude najmanje 10 m² za jedan suncobran i dvije ležaljke.
- Preporučuje se da uređena kupališta imaju: organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića u blizini, ali van akvatorijuma kupališta, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.
- Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mjestima koja moraju biti na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena, međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru.
- Pristajanje plovnih objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na pristaništima, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta metala ili betona. Moguće je i postavljanje fiksnog ili plutajućeg pontona. Dubina gaža mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.
- Na kupalištu se mogu organizovati sportsko-rekreativne aktivnosti na obali (kao što su odbojka, igrališta za djecu, fudbal na pijesku i sl.), a u akvatorijumu (poželjno na krajevima zahvata) moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, vaterpolo, pedaline, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, jedrilice i drugi plovni objekti koji nijesu na motorni ili jet pogon) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.
- Korisnik kupališta je dužan da sačuva pješčane površine plaže, pješčane dine i vegetaciju na kupalištima, a postavljeni objekti treba budu isključivo u funkciji plažnog servisa i usluga, bez postavljanja tezgi, terasa i svih drugih privremenih objekata koji zauzimaju kupališne površine.

- Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, informativne table, kule ili punktovi za spasioce, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar i pristaništa), treba definisati prema Pravilniku, a prikazati u okviru **Atlas crnogorskih plaža i kupališta (katastar plaža i kupališta)** kojim će se, osim popisa, određivati i njihov režim korišćenja.
- **Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta** odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupaće. Ovakvi radovi nijesu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti.
- U neposrednoj blizini, najčešće gradskih kupališta, nalazi se **funkcionalno zaleđe** koje predstavlja njihov produžetak, odnosno proširenje i svojevrsnu tampon zonu prema naselju. Tu su predviđeni raznovrsni uslužni sadržaji, otvoreni bazeni i akva-parkovi, sportsko-rekreativni sadržaji, "wellness" i spa kapaciteti, razne forme urbanog zelenila. Ovaj prostor, namijenjen je za dnevne i noćne aktivnosti. U njima nisu predviđeni smještajni objekti.
- Ukoliko se neka od plaža nalazi na zaštićenom području, radnje, aktivnosti i djelatnosti je potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled.
- U zaleđu svih uređenih ili neuređenih kupališta, prirodnih plaža i drugih djelova obale koji ne ispunjavaju uslove za organizaciju kupališta, a koji se nalaze unutar područja morskog dobra ili van njega, ovim planom se dozvoljava postavljanje ili izgradnja bazena, kao djelimične nadopune nedostajućih plažnih kapaciteta, a sve u skladu sa smjernicama/pravilima ovog plana.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:



• **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

- Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovesti poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

• **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.
- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0,90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.
- Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova;

• **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost.
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i Vodne uslove izdate od nadležnog Sekretarijata, a sve u skladu sa članom 112 i 114, Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) – važi za stambene objekte.
- Za projekte instalacija se u postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

Saobraćaj (kolski prilaz, parkiranje i garažiranje):

- Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.
- Ostali infrastrukturni uslovi:
 - Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
 - U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom) – važi za stambene objekte.
- Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:
 - U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p br. 47/13).
 - Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
 - Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije-za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.
- Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg.

Napomena:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18) stupio je na snagu dana 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom. Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.



Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u SI.listu CG br. 70/17). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("SI.list CG" br. 44/18). Prilikom revizije tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("SI.list CG" br. 18/18).

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (»SI.list CG« br. 56/18), Sektor 34 (Žanjic-Mirište-Arza), R 1:10 000, Izvod iz DSL »Sektor 34« (»SI.list CG« br. 08/12), list 8a – Plan namjene površina i distribucija sadržaja, R 1:2500;

- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-392/19 od 19.02.2019. godine;
Dopis Upravi za zaštitu kulturnih dobara od 06.02.2019. godine za izdavanje tehničkih uslova (konzervatorski uslovi), dostavljen dana 11.02.2019. godine (dostavnica u spisima predmeta). Shodno zakonskim odredbama člana 74, stav 5 i 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ukoliko isti ne dostave tražene uslove u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće će se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom;

- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:

- Skica parcela za predmetnu lokaciju u K.O. Radovanići, broj: 174/2019 od 15.02.2019. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:6000;
- Izvod lista nepokretnosti broj 343, izdat od strane Uprave za nekretnine – P.J. Herceg Novi, broj: 109-956-2410/2019 od 15.02.2019. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 3235 K.O. Radovanići, u površini od 55457 m², u naravi Neplodno zemljište, sa teretom Morsko dobro;

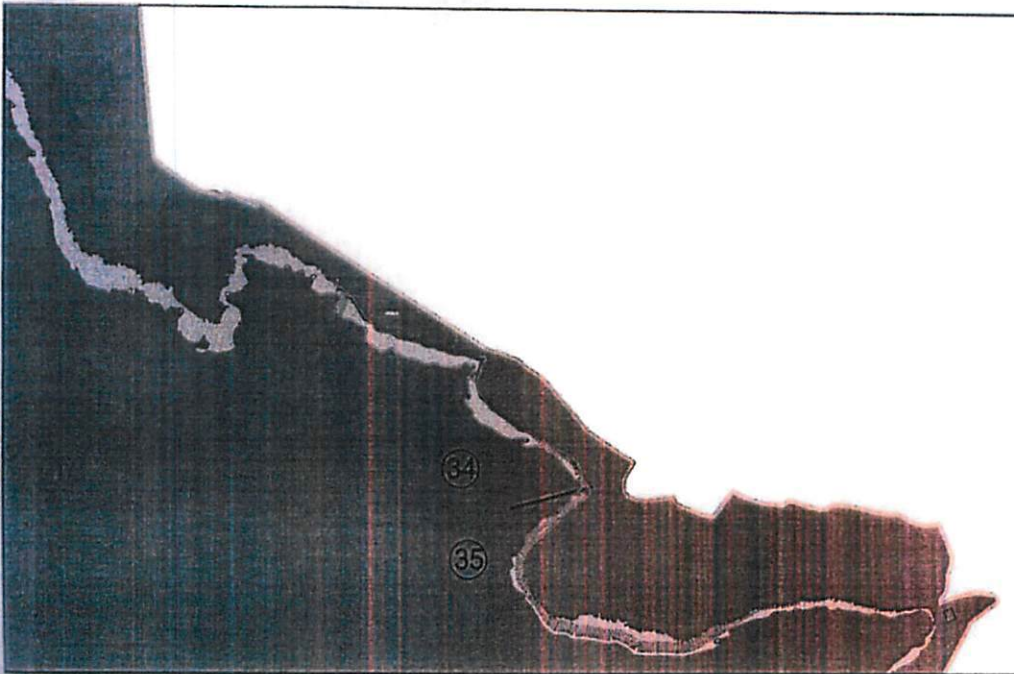
ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA –
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE


Božo Bećir spec.sci.građ.

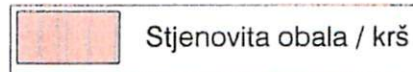

SEKRETARKA
Marina Sekulić spec.sci.

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.



Dio kat. parc. br. 3235 K.O. Radovanići



U Herceg Novom, 07.03.2019. god.

ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.građ.





STUDIJA LOKACIJE ZA SEKTOR 34

LEGENDA

	granice plana		zaštićena kulturna dobra
	sektor		vjerski objekat
	urbanistička zona		pješačke površine
	urbanistička parcela		koleško - pješačke površine
	katastarska parcela		parkiralište
	turizam - hotel (H)		postojeća granica plaža
	turizam - vile (V)		priistan
	ugostiteljski sadržaji		linija prihranjivanja plaža
	turističko stanovanje		lungo mare
	kultura - turizam		registrovani spomenik kulture
	površine za pejz. uređenje -površine javne namjene		evidentirani spomenik kulture
	površine za pejz. uređenje -površine ograničene namjene		evidentirani arheološki podvodni lokalitet
	park		sakralna arhitektura (crkve, manastiri...)
	ostale prirodne površine -šumsko, močvarno, gornjopodgoričko stanište, planinarske i športske površine		fortifikaciona arhitektura (utvrđenja, tvrđave, kule)
	morski		

nevladna
 Ministarstvo održivog razvoja i turizma
 otkrivač
 Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad
 Podgorica

Plan, januar 2012.

plan
NAMJENA POVRŠINA I
DISTRIBUCIJA SADRŽAJA
1:2500

8a



Broj:05-392/19
 Herceg Novi, 19.02.2019.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
JP ZA UPRAVLJANJEM MORSKIM DOBROM
BUDVA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

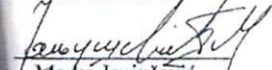
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-392/19 od 08.02.2019.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za uređenje dijela obale na Lušćici, u dužini cca 253 m, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 3235 k.o. Radovanići, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP1-710/2018 od 06.02.2019.god. konstatuje se:

- ✦ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgradnja gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

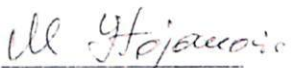
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.grad.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.grad.

Direktor


 Mr. Olivera Bračević
 dipl.ing.grad.



Катастарске општина: РАДОВАНИ
Б-ој листа непокретности:
Б-ој план:
Парцела: 3235



СКИЦА ПАРЦЕЛА

Размјера 1: 6000

7/4/2018
: 15.02.2019.



радник:



Директор
Службено мјесто:

Dragutin Stjepanac



19C

bVtIOBVH

**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Broj: 109-956-2410/2019

Datum: 15.02.2019

KO: RADOVANIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE HERCEG NOVI, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 343 - IZVOD**Podaci o parcelama**

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3235		4 20		RADOVANIĆI	Neplodna zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		55457	0.00
							55457	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
	VLADA CRNE GORE J TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja *	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
35			1	Neplodna zemljišta	16/04/2013 00	Morsko dubro

a je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ja, NOTAR Polović Irena, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Filipa Kovačevića 1/I, tel: +382 33 452 142,

potvrđujem da su:

1. JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM Crne Gore iz Budve, koje zastupa direktor Predrag Jelušić a njega po ovlaštenju SRĐAN RADIĆ, rođen dana 28.11.1980. godine, Budva [redacted] svojeručno potpisao ovu ispravu, Identitet imenovanog utvrđen je na osnovu lične karte br [redacted] izdata od MUP-a CG -FL Budva dana 08.10.2019. godine sa rokom važenja do 08.10.2029. godine i

2. "OPTIMIST" D.O.O. Tivat, PIB:02815796, koje zastupa izvršni direktor Davidović Dejan a njega zastupa punomoćnik KARTAL MIROSLAVA, rođena dana 09.03.1981. godine, Tivat, [redacted] svojeručno potpisala ovu ispravu,

Identitet imenovane utvrđen je na osnovu lične karte br [redacted] izdata od MUP-a CG PJ Pljevlja dana 22.01.2019. godine sa rokom važenja do 22.01.2029. godine ili izjavom svjedoka _____/_____

(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravšta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu _____/_____

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok _____/_____ čiji je identitet utvrđen na osnovu _____/_____

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanim je isprava pročitana.

Identitet tumača je utvrđen na osnovu _____/_____

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani na strani zakupodavca je ovlašten za zastupanje na osnovu ovlaštenja br.0210-2805/6 od 17.12.2020.godine.

Imenovana na strani zakupca je ovlaštena za zastupanje na osnovu punomoćja koje je ovjereno kod notara Rakočević Nele sa sjedištem u Tivu pod OV br. 2007/2020 dana 18.12.2020.godine

Broj ovjerenih primjeraka je 11(jedanaest).

Broj: OV 4323/2020

Ovjera je izvršena dana 24.12.2020. godine u 14:26 časova, u Budvi.

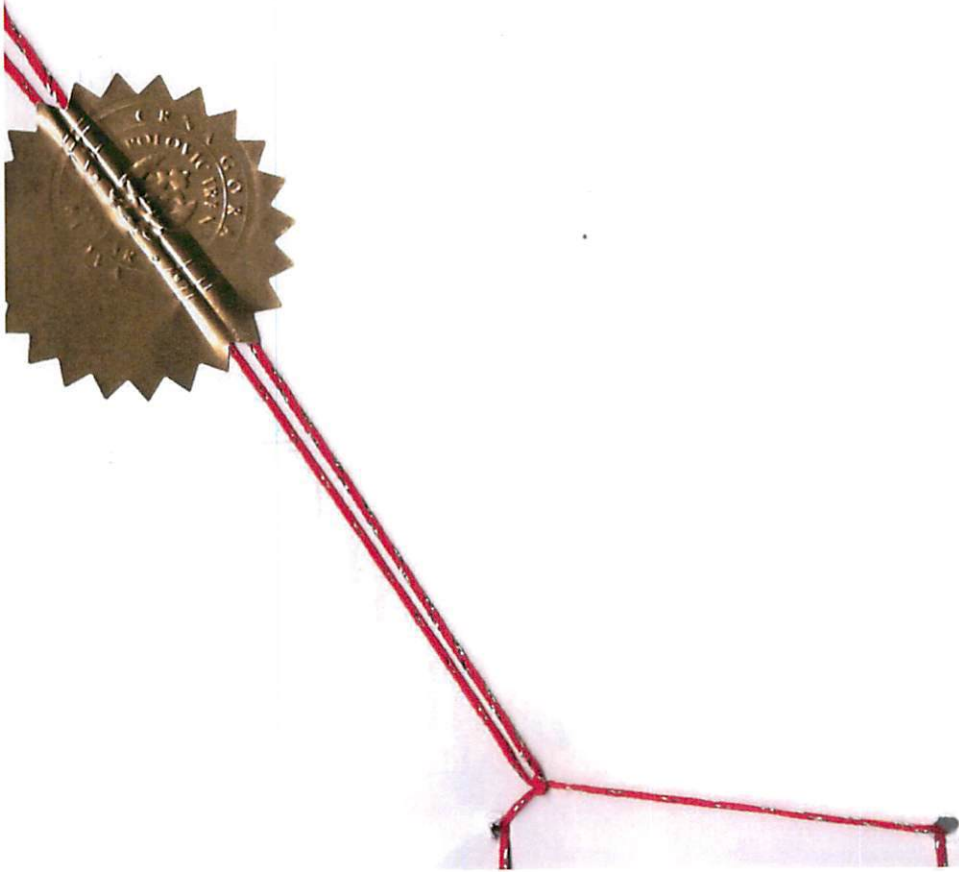
Naknada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 55,00 €, i troškovi u iznosu od 2,10 € sa PDV-om od 11,99 €, što predstavlja ukupno 69,09 €, naplaćena je

Uskladu sa članom 62 stav 4 Zakona o notarima, notar nije odgovoran za sadržinu predočene isprave na kojoj se ovjerava potpis.



NOTAR
Irena Polović

Irena Polović





JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Broj : 0206-1920/3
Budva, 28.05.2019. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskom dobru («Službeni list RCG», br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini («Službeni list RCG», br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra («Službeni list RCG», br.27/92), Rješenja o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore, Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine za opštinu Herceg Novi i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god.

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić dipl. ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. "CR INVESTMENT" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA, koga predstavlja i zastupa Izvršni direktor Senad Živanović, PIB: 03225003, Sheik Zaed bb, Capital plaza ,Podgorica (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 28.05.2019.god.

U G O V O R O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god. objavilo Javni poziv broj: 0206-1628/1 od 08.04.2019.god. za prikupljanje ponuda za zakup javnih kupališta u dnevnom listu »Pobjeda« i na na web-site-u Javnog preduzeća;

-Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup za lokaciju pod rednim brojem 42. u Javnom pozivu kao najuspješniju izabrala ponudu ponuđača "CR INVESTMENT" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA zavedenu pod brojem: 0206-1920/1 od 23.04.2019. god., saglasno Odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj:0206-1920/2 od 10.05.2019.godine.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač "CR INVESTMENT" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje JAVNOG PORODIČNOG kupališta predviđenog Atlasom crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi za period 2019.-2023.godine broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Herceg Novom, na Luštici, dio plaže Žanjic, u dužini od 59 m¹/površine 650 m², dio kat. parcele br. 1783 KO Radovanići, u zahvatu od linije granice između kat. parcela 1436 i 1465 KO Radovanići u zaleđu, zapadno u dužini od 59 m¹, do kraja pješčane plaže, sa pripadajućim akva prostorom, kupalište označeno kao 23C u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi.

Saglasno javnom pozivu br: 0206-1628/1 od 08.04.2019.god za prikupljanje ponuda za zakup kupališta i Atlasu crnogorskih plaža i kupališta br:0203-388/5-1 od 28.01.2019.god.na kupalištu se mogu postaviti:

1)ležaljke , suncobrani ,pedaline i sandoline isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koje će postaviti u periodu od 01.05.-31.10.tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2) U okviru kupališta nije planirano postavljanje privremenih objekata.

Morsko dobro iz stava 1. ovog člana ustupa se Korisniku u videnom stanju.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Korišćenje morskog dobra i obavljanje djelatnosti u zaštićenim zonama za kupališta koja su proglašena zaštićenim područjima, sprovodi se saglasno odredbama Zakona o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

IV NAKNADA

Član 4.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU sezonsku naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora (za period od 01.05. do 31.10.2019.godine).

Sezonska naknada za tekuću 2019.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 12.000,00 eura (dvanaesthiljada eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Naknadu je Korisnik dužan da plati u momentu zaključenja ugovora na žiro račun Javnog preduzeća br: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Ugovorne strane su saglasne da će, saglasno stavu 1. ovog člana ugovora, početkom svake godine, dok traje osnovni ugovor i u slučaju produženja trajanja ovog ugovora , saglasno članu 6. osnovnog ugovora, a najkasnije do 31.01. tekuće godine, sačiniti aneks ugovora kojim će se precizirati dinamika plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje kupališta.

plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje privremene lokacije/kupališta.

Član 5.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2019.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 4 ovog Ugovora (činidbena garancija).

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

KORISNIK je dužan da u slučaju produženja ugovora, saglasno članu 6. ovog ugovora, da najkasnije do 30.01.2020.godine dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2020.godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora, uključujući i obavezu zaključenje Aneksa ugovora za 2020.godinu najkasnije do 31.01.2020.godine. Na isti način će se postupati i u slučaju daljeg produženja ugovora.

U slučaju nepoštovanja ugovorenih obaveza iz člana 8 i 9., ili povrede obaveza iz člana 10. i 11. ovog ugovora koje su konstatovane Zapisnikom o izvršenoj kontroli ovlašćenih radnika Javnog preduzeća ili tokom inspeksijskog nadzora, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od pet dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se kontrolnim Zapisnikom službenika Javnog preduzeća ponovo konstatuje da KORISNIK nije otklonio nepravilnost i/ili isto konstatuje inspekcija Uprave za inspeksijske poslove, Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V TRAJANJE UGOVORA

Član 6.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period od 28.05. tekuće godine, odnosno od dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2019. god., uz mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine pod uslovom da je Korisnik izvršio obaveze predviđene ovim ugovorom, da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut ili u slučaju da je pokrenut sudski spor između Javnog preduzeća i Korisnika zbog neispunjavanja ugovorenih obaveza.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije (hoteli kategorije 5* ili 4*) u neposrednom zaleđu, odnosno realizacije planskog dokumenta koja isključuje korišćenje morskog dobra u skladu sa ovim ugovorom, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uložениh sredstava.

VI OBAVEZE JAVNOG PREDUZEĆA

Član 7.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora preda u državinu ustupljeni dio morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK će na dan uvođenja u posjed sačinjeti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

JAVNO PREDUZEĆE je dužno da preduzeme sve mjere u cilju štite KORISNIKA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

VII OBAVEZE KORISNIKA

Član 8.

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, u skladu sa Atlasom crnogorskih plaža i kupališta i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god. plažu uredi i opremi kupalište.

Atlasom crnogorskih kupališta i plaža za 2019-2023.godinu i Programom objekata privremenog karaktera predviđeno je postavljanje privremenih objekata:

1)ležaljke , suncobrani ,pedaline i sandoline isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koje će postaviti u periodu od 01.05.-31.10.tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2) U okviru kupališta nije planirano postavljanje privremenih objekata.

KORISNIK preuzima obavezu da privremene objekte na kupalištu postavi saglasno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, što podrazumijeva:

- da izradi tehničku dokumentaciju saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima iz Atlasa Crnogorskih plaža i kupališta i Programa privremenih objekata koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove, i da istu dostavi na uvid Javnom preduzeću
- saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta, dozvole i saglasnosti propisane urbanističko-tehničkim uslovima,
- obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- postavljanje privremenog objekta na osnovu prijave i dokumentacije propisane članom 117 Zakona i planiranju prostora i izgradnji objekata, uključujući i infrastrukturno opremanje lokacije.

Sve pripremne radove i radove na uređenju morskog dobra Korisnik je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Radovi se izvode na osnovu tehničke dokumentacije i pribavljenih mišljenja, saglasnosti i dozvola izdatih u procedurama u svemu saglasno Zakonu i planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonu o vodama i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete, povrede i sl. koje nastupe trećim licima tokom boravka na ustupljenom dijelu morskog dobra, odnosno da nadoknadi Javnom preduzeću sva potraživanja koja eventualno treća lica ostvare od Javnog preduzeća, osim ako dokaže da je do štete došlo bez njegove krivice.

Član 9.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi kao javno-porodično kupalište prema Atlasu crnogorskih kupališta i plaža, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje i opremanje kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;

- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a saglasno zakonu, uz obavezu da se upiše kod nadležnom poreskog organa područna jedinica-filijala za registraciju i pružanje usluga;
- Radno vrijeme svih vrsta kupališta je od 07:00h do 21:00h, osim romantičnih i party kupališta kojima radno vrijeme može biti 24h zbog organizovanja posebnih programa.
- Na kupalištu mora postojati cjenovnik plažnog mobilijara sa naznakom da se plažni mobilijar ne naplacuje poslije 17:00h, koji će biti istaknut na tabli sa informacijama o kupalistu.
- da u periodu vansezona i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- Da tokom kupališne sezone, i to u periodu od 01.05-31.10, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbjednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);
- da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu za svaku godinu trajanja ugovora;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :
 - detaljno čišćenje plaže označenog morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri Javno preduzeće;
 - **da do 01.05. svake godine dok traje ugovor organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :**
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupača i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta
 - opremi i stavi funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za uređenje i opremanje kupališta koji su sastavni dio ugovora,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ogradaivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na rropsianoj udaljenosti od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
- da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od organa za tehničke uslove (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema za svaku godinu trajanja ugovora;
- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo

- kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru,
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
 - da po isteku odobrenja za obavljanje djelatnosti, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;
 - da tokom vansezona privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;
 - da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
 - da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 10.

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- Nezaključenje Anexa Ugovora do 01.04. tekuće godine,
- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda manjeg obima: nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće,
 - neblagovremeno izmirivanje obaveza po osnovu utrošene vode, struje, odvoza smeća i ostalih dažbina prema organima, koja proisteknu po osnovu korišćenja kupališta, privremenih objekata,
 - ne postavi kule za spasioce sa propisanom opremom,
 - ne postavi informativne table o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbjednosti,
 - neispravnost uređaja i opreme za tuširanje,
 - neangažovanje propisanog broja ovlašćenih spasilaca,
- drugi slučajevi povreda koje u manjem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu, privremenom objektu i sl.

Član 11.

Smatraće će se da je KORISNIK izvršio težu povredu ugovorenih obaveza ukoliko:

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- ne stavi kupalište u funkciju u skladu sa Ugovorom,
- ne pribavi odobrenje za obavljanje djelatnosti kupališta do 01.06. u tekućoj godini,
- ne angažuje spasilačku službu na kupalištu,
- ne izvrši ograđivanje kupališta bovama sa morske strane,
- ne oslobodi ½ kupališta plažnim mobilijarom,
- postavi privremene objekte suprotno izdatim Urbanističko tehničkim uslovima, ili postavi objekte koji nisu predviđeni Atlasom ili Programom
- ne pribavi odobrenje za rad za obavljanje djelatnosti od nadležnog organa, a obavlja privrednu djelatnost,
- za postavljanje privremenih objekata ne pribavi saglasnost gradskog arhitekta,
- ne podnese prijavu sa dokumentacijom Direktoratu za inspekcijски nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- odobrene privremene objekte postavi suprotno principima unifikacije, tipizacije, idejnom rješenju, glavnom projektu odobrenom od strane gradskog arhitekta,
- izvodi građevinske radove bez odobrenja ili prijave na zakupljenom prostoru, u neposrednoj blizini, zaleđu ili akvaprostoru,

ili izvrši drugu povredu ugovornih obaveza iz člana 8. ovog ugovora,

- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja i okruženje, a posebno zaštićena područja (pješčane dine, druge vegetacije i ostalo),
- naplaćuje ulaz na kupalištu,
- uslovljava pristup kupalištu obaveznim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelska kupališta),
- vrši izdavanje skutera i drugih plovnih objekata na motorni pogon kao i omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u ograđenom akvaprostoru kupališta,
- omogućava parkiranje i kretanje vozila na kupalištu,
- izvrši postavljanje prepreka na ulazu/zahvatu kupališta suprotno Pravilniku,
- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku,
- ne oslobodi pojas od 3m uz more,
- ometa, sprečava, vrijeđa službena lica Javnog preduzeća ili drugih organa u izvršavanju službenih radnji i aktivnosti,
- počini krivično djelo ili teži prekršaj u vezi sa obavljanjem djelatnosti na predmetu zakupa,
- drugi slučajevi povreda koje u većem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu i sl.

Član 12.

Služba za kontrolu morskog dobra, zapisnikom na licu mjesta ili službenom zabilješkom konstatuju vrstu povrede ugovorenih obaveza, osim za povrede iz člana 10 stav 1 tačka 1 ugovora koje utvrđuje Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra na osnovu svoje evidencije.

U slučaju odsustva ili odbijanja ovlašćenog lica Korisnika da učestvuje u postupku kontrole, Služba će sačiniti Službenu zabilješku, na osnovu koje će u slučaju utvrđivanja nepravilnosti Korisniku biti upućena Opomena zbog povrede ugovorenih obaveza.

Mjere i sankcije

Član 13.

Mjere i sankcije koje Javno preduzeće izriče u zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza su: Opomena u slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, odnosno za teže povrede Opomena pred raskid ugovora, aktiviranje činidbene garancije, jednostrani raskid ugovora.

U slučajevima kada je kod korisnika konstatovana teža povreda ugovorenih obaveza, a postoje neki opravdani razlozi, korisnik može nakon izricanja mjere Opomena pred raskid, dokumentovati – dokazivati opravdanu nemogućnost postupanja usled čega je došlo do činjenja ili ne činjenja i teže povrede ugovorenih obaveza.

Član 14.

Opomena se izriče za lakše povrede ugovorenih obaveza iz člana 10. ovog ugovora kada se smatra da će se izricanjem iste obezbijediti uredno izvršenje povrijeđene obaveze od strane Korisnika. Opomenom će se naložiti Korisniku da ukloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 3 (tri) dana, zavisno od okolnosti i stepena povrede u pojedinačnom slučaju.

Član 15.

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede ugovorene obaveze iz člana 11. ovog ugovora, a Korisniku se istovremeno nalaže da ukloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana, u zavisnosti od okolnosti slučaja i stepena povrede. .

U slučaju da Korisnik ne postupi po Opomeni pred raskid ugovora i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će primijeniti sankcije iz člana 16. i/ili 21. ovog Ugovora.

Član 16.

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

Činidbena garancija aktivirat će se u slučaju teže povrede ugovorenih obaveza.

Ova sankcija može se kombinovati istovremeno sa Opomenom pred raskid ugovora iz člana 15. i jednostranog raskida ugovora iz člana 21. ovog Ugovora.

Sredstva prihodovana po osnovu realizacije činidbene garancije mogu biti namijenjena za izvršenje povrijeđene obaveze, za namirenje potraživanja Korisnika prema drugim subjektima koji proističu iz Ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno za podmirivanje troškova minimalne opremljenosti, bezbjednosti i održavanja u slučaju raskida ugovora, i drugo.

Član 17.

Za ugovore zaključene na period duži od jedne godine, mjera izrečena u tokom kalendarske godine ne prenosi se na sledeću godinu.

Referentnost i podobnost

Član 18 .

Korisnik kojem u toku kalendarske godine bude izrečena mjera Opomena pred raskid ugovora, ili ne zaključi Anex Ugovora do 01.04. o produženju ugovora za narednu godinu trajanja ugovora, neće imati pravo na reference za tu kalendarsku godinu.

Korisnik kojem Javno preduzeće jednostrano raskine ugovor, neće imati pravo učešća u narednim postupcima za ustupanje na korišćenje i smatrat će se nepodobnim ponuđačem.

VIII PRESTANAK UGOVORA

Član 19.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 20.

Ovaj Ugovor prestaje po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,

- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11 Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 21.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz člana 8., 9 i 11 ovog ugovora uključujući i :

- ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima
- ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,
- ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupi od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,
- ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlašćenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,
- ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,
- ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,
- ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju neotklanjanja konstatovanih težih povreda shodno Opomeni pred raskid ugovora, ili izvršenja druge teže povrede u toku iste kalendarske godine, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća ili u sprovedenom inspekcijskom postupku od strane organa nadležnog za inspekcijske poslove.

Ugovor se raskida Izjavom o jednostranom raskidu ugovora, i ista mora biti obrazložena.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji/kupalištu i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Član 22.

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 23.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

- 1.katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
- 2.Uслови za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenih objekata na kupalištu.

Član 24.

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Korisnika ul Sheik Zaed bb,Capital plaza ,Podgorica, odnosno adresu JAVNOG PREDUZEĆA, Ulica Popa Jola Zeca b.b. Budva.

Korisnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se KORISNIKU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, KORISNIK će biti pozvan da pristupi u sjedište Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stavava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici JAVNOG PREDUZEĆA www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno KORISNIKU.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona KORISNIK je dužan da obavjesti JAVNO PREDUZEĆE.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 25.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primijenjivat će se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačinjeti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obaveze u vezi sa novim zakonskim propisima.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju stvarno i mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 26.

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XII ORIGINALI

Član 27.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, KORISNIK zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

KORISNIK

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

"CR INVESTMENT" DOO PODGORICA



Izvršni direktor

Senad Živanović

Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Obradio,

Srdan Radić, dipl. pravnik

Rukovodilac Službe za ustupanje
na korišćenje morskog dobra

Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik

Datum zaključenja :

05/08/19

Broj : 0206-773/3
Budva, 25.02.2020.godine

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92), člana 6, stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09) i člana 4, 5. Stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Sl. list RCG", br. 27/92), Rješenja o registraciji za PDV od 01.04.2013.godine izdato od Poreske uprave Crne Gore, Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019.-2023.godine broj:101-10/350 od 30.04.2019.godine i Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-388/5-1 od 28.01.2019. godine.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
(PIB:02116146), sa sjedištem u Budvi, koga zastupa direktor Predrag Jelušić dipl.ekonomista (u daljem tekstu: JAVNO PREDUZEĆE)

i

„CR INVESTMENT“ DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA, (PIB: 03225003), Sheik Zaed bb. Capital Plaza, Podgorica, koga zastupa izvršni direktor Senad Živanović, (u daljem tekstu: KORISNIK),

Zaključuju dana 25.02.2020. godine, u Budvi

Uvažavajući:

- Zahtjev korisnika „CR INVESTMENT“ D.O.O. PODGORICA, broj:0206-773/2 od 24.02.2020.godine za produženje trajanja osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019.godine,
- Da je korisnik uz zahtjev dostavio idejno rješenje na CD-u u zaštićenoj verziji,
- Da je Korisnik pokrenuo postupak kod Glavnog gradskog arhitekta opštine Herceg Novi u cilju dobijanja saglasnosti na Idejno rješenje postavljanja privremenih obejkata na kupalištu označenom kao lokacija 23C,
- Da je Korisnik dostavio Rješenje broj: UP/I-05-717/2019-2 od 25.12.2019.godine Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor,
- Član 5. Stav 3 osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj:0206-1920/3 od 28.05.2019.godine kojim je precizirana obaveza korisnika da, u slučaju produženja ugovora, saglasno članu 6. Osnovnog Ugovora, dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2020.godine, kojom će se garantovati ispunjenje obaveza iz ugovora,
- Član 6. Osnovnog Ugovora da se trajanje osnovnog Ugovora broj:0206-1920/3 od 28.05.2019.godine može produžiti do 2023.godine,
- Da je uvidom u knjigovodstvenu evidenciju Javnog preduzeća konstatovano da je Korisnik izvršio preuzete ugovorne obaveze iz Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019.godine i pribavio odobrenje za rad kupališta za 2019.godinu,

A N E K S I
UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA
Br. 0206-1920/3 od 28.05.2019.godine

Član 1.

Članom 4. osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019.godine, zaključenog između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i „CR INVESTMENT“ D.O.O. PODGORICA, utvrđuje se naknada za korišćenje morskog dobra za 2020.godinu, odnosno, mijenja se stav 2 istog i glasi:

„Sezonska naknada za tekuću 2020. godinu utvrđena je u visini od 12.000,00 EUR (slovima: dvanaest hiljada eura), koja se uvećava za iznos PDV-a.

Naknadu je korisnik dužan da plati u momentu zaključenja ugovora na žiro račun Javnog preduzeća 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obaveznika (PIB: 03225003) i šifrom opštine Herceg Novi 906.“

Član 2.

„Korisnik je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2020.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 1. ovog Aneksa (činidbena garancija)“.

Član 3.

Član 6. osnovnog Ugovora broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019.godine godine predviđa mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine, obzirom da je Korisnik ispunio sve Ugovorom preuzete obaveze:

„Produžava se vrijeme trajanja ugovora za 2020.godinu, odnosno do 31.12.2020.godine.“

Član 4.

Stav 2. člana 2 osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019.godine mijenja se i glasi:

„Korisnik će na predmetu zakupa obavljati djelatnost:

-iznajmljivanja plažnog mobilijara – ležaljki i suncobrana, kao i pedalina i sandolina, u periodu od 01.05.2020.godine do 31.10.2020.godine.

Korisnik je dužan da za obavljanje djelatnosti iz stava 2. pribavi odobrenje nadležnog organa uprave Opštine Herceg Novi, najkasnije do 01.05.2020.godine.“

Član 5.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora, ostaju na snazi.

Član 6.

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 7.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, 2 (dva) primjerka zadržava Korisnik, a 3(tri) primjerka zadržava Javno preduzeće.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje

Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje:

Irena Sekulović

Rukovoditeljka službe:

Ljubomirka Vidović

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Direktor,
Predrag Jelusić, dipl. ekonomista



KORISNIK
"CR INVESTMENT" D.O.O. PODGORICA

Izvršni direktor,
Senad Živanović





**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

Broj : 0206-848/2
Budva, 25.03.2021.godine

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92), člana 6, stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 44/11) i člana 4, 5. Stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Sl. list RCG", br. 27/92), Rješenja o registraciji za PDV od 01.04.2013.godine izdato od Poreske uprave Crne Gore, Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019 – 2023. godine broj: 01-40/142 od 29.06.2020.godine i Izmjena i dopuna Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj: 0203-1292/21 od 03.06.2020.godine.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE,
(PIB:02116146), sa sjedištem u Budvi, koga zastupa direktor Mladen Mikijelj (u daljem tekstu:
JAVNO PREDUZEĆE)

i

„CR INVESTMENT“ DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA,
(PIB: 03225003), Sheik Zaed bb. Capital Plaza, Podgorica, koga zastupa izvršni direktor Senad Živanović, (u daljem tekstu: Korisnik)

Zaključuju dana 25.03.2021. godine, u Budvi

Uvažavajući:

- Da je Vlada Crne Gore, u cilju umanjavanja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusa, donijela Mjere podrške građanima i privredi za I kvartal 2021. godine kojim se predviđa umanjjenje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2021.godinu korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl., u visini od 50% ugovorene godišnje/sezonske naknade za korišćenje morskog dobra,
- Zaključke Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021. godine tačka 22, donijete na sjednici Vlade Crne Gore dana 28.01.2021. godine,
- Da je Vlada Crne Gore, u cilju umanjavanja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusom, donijela Treći paket socio-ekonomskih mjera kojim se predviđa umanjjenje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2020.godinu od 50% korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl.,
- Zaključak 7. Upravnog odbora Javnog preduzeća broj:0203-2283/3 od 28.07.2020. godine donijet na 16. elektronskoj sjednici UO održanoj dana 28.07.2020. godine,
- Zaključak Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-3096/4 od 29.12.2020. godine donijet na 23. sjednici Upravnog odbora održanoj dana 29.12.2020. godine, u kojem u tački 2 stoji:

“Korisnici/zakupci koji obavljaju sezonsku djelatnost oslobađaju se obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021. godinu.”,

- Da je korisnik dana 25.02.2020. godine, sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, zaključio aneks I broj: 0206-773/3 od 25.02.2020. godine saglasno kojem je u momentu zaključenja uplatio cjelokupnu sezonsku naknadu za 2020. godinu u visini od 12.000,00 EUR (slovima: dvanaesthiljadaeura) + PDV,
- Da korisnik nije tražio povrat uplaćene sezonske naknade za 2020. godinu u visini od 50%, a na šta je imao pravo saglasno Trećem setu socio ekonomskih mjera koje je Vlada Crne Gore donijela u cilju prevazilaženja negativnih socio ekonomskih efekata prouzrokovanih pandemijom korona virusa u 2020 godini,
- Odluku Upravnog odobra Javnog preduzeća broj: 0203-2283/4 od 28.07.2020. godine, donijetu na 16. elektronskoj sjednici Upravnog odbora održanoj dana 28.07.2020. godine, tačka 1 podtačka 1.4 kojom se vrši ispravka kat. oznaka, grešaka u parcelama i dodavanje novih kat.parcela i to: “ Kod kupališta 23A, 23B i 23C u Herceg Novom umjesto navedene kat.parcele 1783 KO Radovanići treba da stoji 1783/1 KO Radovanići, s obzirom da je u međuvremenu došlo do parcelacije iste.”
- Da je članom 6 stav 1 ugovora o korišćenjuorskog dobra broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019. godine predviđeno da se trajanje ugovora može produžiti do 2023. godine,
- Da je uvidom u knjigovodstvenu evidenciju Javnog preduzeća konstatovano da je korisnik izvršio zakonsku i ugovornu obavezu plaćanja sezonske naknade za 2020. godinu.

ANEX II UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA Br. 0206-1920/3 od 28.05.2019.godine

Član 1

U članu 2 stav 1 ugovora o korišćenjuorskog dobra broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019. godine, zaključenog između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom i društva „CR INVESTMENT“ D.O.O. iz Podgorice, nakon riječi: „ dio plaže Žanjic, u dužini od 59m¹/površine 650m²“ umjesto riječi: „dio kat. parcele br. 1783 KO Radovanići“ sada stoje riječi: „dio kat. parcele kat. 1783/1 KO Radovanići“.

Član 2

Članom 4. osnovnog Ugovora o korišćenjuorskog dobra broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019. godine utvrđuje se naknada za korišćenjeorskog dobra za 2021.godinu odnosno, mijenja se stav 2 i sada glasi:

„Sezonska naknada za tekuću 2021. godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 12.000,00 EUR (slovima: dvanaesthiljadaeura), koja se uvećava za iznos PDV-a. Vršise umanjeenje naknade u visini od 50%, saglasno Mjerama podrške građanima i privredi koje je donijela Vlada Crne Gore za prvi kvartal 2021. godine i Zaključcima Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021.godine tačka 22, te ista za sezonu 2021. godine sada iznosi 6.000,00 EUR (slovima: šesthiljadaeura) +PDV.“

U članu 4 mijenja stav 3 i sada glasi:

„Sezonsku naknadu za 2021. godinu korisnik je dužan da plati u momentu zaključenja ovog aneksa ugovora o korišćenjuorskog dobra na žiro račun Javnog preduzeća broj: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obaveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906“.

Na kraju člana 6 dodaje se nov stav koji glasi:

„Korisniku se dio uplaćene naknade za 2020.godinu u visini od 6.000,00 EUR (slovima: šesthiljadaeura) +PDV priznaje za plaćenu naknadu za sezonu 2021.godine, uvažavajući da je Korisnik dana 25.02.2020.godine zaključio aneks I broj: 0206-773/3 od 25.02.2020.godine ugovora o korišćenju morskog dobra saglasno kojem je izvršio uplatu cjelokupne naknade za 2020. godinu u visini od 12.000,00 EUR (slovima: dvanaesthiljadaeura) +PDV, te da nije tražio povrat uplaćene naknade u 2020. godini u visini od 50% na koji je imao pravo saglasno Trećem setu socio ekonomskih mjera koje je donijela Vlada Crne Gore.“

Član 3

Članu 5 osnovnog ugovora broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019. godine dodaje se nov stav 6 koji glasi:

„Korisnik se oslobađa obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021.godinu kojom garantuje dobro izvršenje obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV, saglasno Zaključku Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-3096/4 od 29.12.2020.godine.

Član 4

Član 6. osnovnog ugovora broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019. godine predviđa mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine, obzirom da je Korisnik ispunio sve Ugovorom preuzete obaveze:

„Produžava se vrijeme trajanja ugovora za 2021.godinu, odnosno do 31.12.2021.godine.“

Član 5

U članu 2 osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019. godine mijenja se stav 2 i sada glasi:

„Korisnik će na predmetu zakupa obavljati djelatnost:

- 1.) iznajmljivanja plažnog mobilijara – ležaljki i suncobrana, kao i pedalina i sandolina, u periodu od 01.05.2021.godine do 31.10.2021.godine.
- 2.) U okviru kupališta nije predviđeno postavljanje drugih privremenih objekata.“

Član 6

Korisnik se obavezuje da završi postupak prikupljanja dokumentacije tražene izdatim urbanističko tehničkim uslovima i osnovnim ugovorom broj: 0206-1920/3 od 28.05.2019. godine, odnosno Korisnik je dužan da pribavi odobrenje za rad kupališta nadležnog organa lokalne samouprave.

Član 7

Korisnik se obavezuje da poštuje i primjeni sve važeće mjere koje nadležni državni organi budu donijeli u cilju sprečavanja širenja pandemije korona virusa, a u vezi sa ugovorom o korišćenju morskog dobra.

Član 8

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 9

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 10

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 4 (primjerka) istovjetna primjerka, 2 (dva) primjerka zadržava Korisnik, a 2 (dva) primjerka zadržava Javno preduzeće.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje
Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje:

Irena Sekalović

Rukovoditeljka službe:
Monika Sladić Roganović

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

**KORISNIK
„CR INVESTMENT“ D.O.O. PODGORICA**



Direktor,
Mladen Mikijelić

Paferović



Izvršni direktor,
Sead Živanović

Datum potpisivanja _____

Broj : 0206-1921/3
Budva, 28.05.2019. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskom dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92), Rješenja o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore, Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine za opštinu Herceg Novi i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god.

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić dipl. ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. "CR INVESTMENT" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA, koga predstavlja i zastupa Izvršni direktor Senad Živanović, PIB: 03225003, Sheik Zaed bb, Capital plaza ,Podgorica (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 28.05.2019.god.

UGOVOR O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god. objavilo Javni poziv broj: 0206-1628/1 od 08.04.2019.god. za prikupljanje ponuda za zakup javnih kupališta u dnevnom listu »Pobjeda«i na na web-site-u Javnog preduzeća;

-Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup za lokaciju pod rednim brojem 41. u Javnom pozivu kao najuspješniju izabrala ponudu ponuđača **"CR INVESTMENT" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA** zavedenu pod brojem: 0206-1921/1 od 23.04.2019. god., saglasno Odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj:0206-1921/2 od 10.05.2019.godine.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **"CR INVESTMENT" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA**, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje **JAVNOG PORODIČNOG** kupališta predviđenog Atlasom crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi za period 2019.-2023.godine broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Herceg Novom ,na Luštici, dio plaže Žanjic, u dužini od 66 m¹/površine 1060 m² , dio kat. parcele 1783 KO Radovanići u zahvatu od linije granice između kat. parcela 1415 i 1427 KO Radovanići u zaleđu, obodom plaže zapadno u dužini od 66 m¹, sa pripadajućim akva prostorom, lokacija označena kao 23B u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi.

Saglasno javnom pozivu br: 0206-1628/1 od 08.04.2019.god za prikupljanje ponuda za zakup kupališta i Atlasu crnogorskih plaža i kupališta br:0203-388/5-1 od 28.01.2019.god.na kupalištu se mogu postaviti:

1)ležaljke , suncobrani ,pedaline i sandoline isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koje će postaviti u periodu od 01.05.-31.10.tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2) U okviru kupališta nije planirano postavljanje privremenih objekata.

Morsko dobro iz stava 1. ovog člana ustupa se Korisniku u viđenom stanju.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Korišćenje morskog dobra i obavljanje djelatnosti u zaštićenim zonama za kupališta koja su proglašena zaštićenim područjima, sprovodi se saglasno odredbama Zakona o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

IV NAKNADA

Član 4.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU sezonsku naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora (za period od 01.05. do 31.10.2019.godine).

Sezonska naknada za tekuću 2019.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 3.500,00 eura (trihiljadepetstotina eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Naknadu je Korisnik dužan da plati u momentu zaključenja ugovora na žiro račun Javnog preduzeća br: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Ugovorne strane su saglasne da će, saglasno stavu 1. ovog člana ugovora, početkom svake godine, dok traje osnovni ugovor i u slučaju produženja trajanja ovog ugovora , saglasno članu 6. osnovnog ugovora, a najkasnije do 31.01. tekuće godine, sačiniti aneks ugovora kojim će se precizirati dinamika plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje kupališta. plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje privremene lokacije/kupališta.

Član 5.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2019.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 4 ovog Ugovora (činidbena garancija).

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

KORISNIK je dužan da u slučaju produženja ugovora, saglasno članu 6. ovog ugovora, da najkasnije do 30.01.2020.godine dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2020.godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora, uključujući i obavezu zaključenje Aneksa ugovora za 2020.godinu najkasnije do 31.01.2020.godine. Na isti način će se postupati i u slučaju daljeg produženja ugovora.

U slučaju nepoštovanja ugovorenih obaveza iz člana 8 i 9., ili povrede obaveza iz člana 10. i 11. ovog ugovora koje su konstatovane Zapisnikom o izvršenoj kontroli ovlašćenih radnika Javnog preduzeća ili tokom inspeksijskog nadzora, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od pet dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se kontrolnim Zapisnikom službenika Javnog preduzeća ponovo konstatuje da KORISNIK nije otklonio nepravilnost i/ili isto konstatuje inspekcija Uprave za inspeksijske poslove, Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V TRAJANJE UGOVORA

Član 6.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period od 28.05. tekuće godine, odnosno od dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2019. god., uz mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine pod uslovom da je Korisnik izvršio obaveze predviđene ovim ugovorom, da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut ili u slučaju da je pokrenut sudski spor između Javnog preduzeća i Korisnika zbog neispunjavanja ugovorenih obaveza.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije (hoteli kategorije 5* ili 4*) u neposrednom zaleđu, odnosno realizacije planskog dokumenta koja isključuje korišćenje morskog dobra u skladu sa ovim ugovorom, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uloženi sredstava.

VI OBAVEZE JAVNOG PREDUZEĆA

Član 7.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora preda u državinu ustupljeni dio morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK će na dan uvođenja u posjed sačinjeti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

JAVNO PREDUZEĆE je dužno da preduzeme sve mjere u cilju štite KORISNIKA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

VII OBAVEZE KORISNIKA

Član 8.

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, u skladu sa Atlasom crnogorskih plaža i kupališta i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god. plažu uredi i opremi kupalište.

Atlasom crnogorskih kupališta i plaža za 2019-2023.godinu i Programom objekata privremenog karaktera predviđeno je postavljanje privremenih objekata:

1)ležaljke , suncobrani ,pedaline i sandoline isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koje će postaviti u periodu od 01.05.-31.10.tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2) U okviru kupališta nije planirano postavljanje privremenih objekata.

KORISNIK preuzima obavezu da privremene objekte na kupalištu postavi saglasno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, što podrazumijeva:

- **da izradi tehničku dokumentaciju saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima iz Atlasa Crnogorskih plaža i kupališta i Programa privremenih objekata koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove, i da istu dostavi na uvid Javnom preduzeću**
- **saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta, dozvole i saglasnosti propisane urbanističko-tehničkim uslovima,**
- **obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspeksijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,**
- **postavljanje privremenog objekta na osnovu prijave i dokumentacije propisane članom 117 Zakona i planiranju prostora i izgradnji objekata, uključujući i infrastrukturno opremanje lokacije.**

Sve pripremne radove i radove na uređenju morskog dobra Korisnik je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Radovi se izvode na osnovu tehničke dokumentacije i pribavljenih mišljenja, saglasnosti i dozvola izdatih u procedurama u svemu saglasno Zakonu i planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonu o vodama i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete, povrede i sl. koje nastupe trećim licima tokom boravka na ustupljenom dijelu morskog dobra, odnosno da nadoknadi Javnom preduzeću sva potraživanja koja eventualno treća lica ostvare od Javnog preduzeća, osim ako dokaže da je do štete došlo bez njegove krivice.

Član 9.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- **da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi kao javno-porodično kupalište prema Atlasu crnogorskih kupališta i plaža, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje i opremanje kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;**

- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a saglasno zakonu, uz obavezu da se upiše kod nadležnom poreskog organa područna jedinica-filijala za registraciju i pružanje usluga;
- Radno vrijeme svih vrsta kupališta je od 07:00h do 21:00h, osim romantičnih i party kupališta kojima radno vrijeme može biti 24h zbog organizovanja posebnih programa.
- Na kupalištu mora postojati cjenovnik plažnog mobilijara sa naznakom da se plažni mobilijar ne naplacuje poslije 17:00h, koji će biti istaknut na tabli sa informacijama o kupalištu.
- da u periodu vansezona i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- Da tokom kupališne sezone, i to u periodu od 01.05-31.10, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbjednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);
- da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu za svaku godinu trajanja ugovora;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :
 - detaljno čišćenje plaže označenog morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri Javno preduzeće;
 - **da do 01.05. svake godine dok traje ugovor organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :**
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupača i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta
 - opremi i stavi funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za uređenje i opremanje kupališta koji su sastavni dio ugovora,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanom udaljenosti od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
- da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od organa za tehničke uslove (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema za svaku godinu trajanja ugovora;
- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo

- kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru,
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
 - da po isteku odobrenja za obavljanje djelatnosti, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;
 - da tokom vansezona privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;
 - da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
 - da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 10.

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- Nezaključenje Anexa Ugovora do 01.04. tekuće godine,
- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda manjeg obima: nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće,
- neblagovremeno izmirivanje obaveza po osnovu utrošene vode, struje, odvoza smeća i ostalih dažbina prema organima, koja proisteknu po osnovu korišćenja kupališta, privremenih objekata,
- ne postavi kule za spasioce sa propisanom opremom,
- ne postavi informativne table o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbjednosti,
- neispravnost uređaja i opreme za tuširanje,
- neangažovanje propisanog broja ovlašćenih spasilaca,
- drugi slučajevi povreda koje u manjem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu, privremenom objektu i sl.

Član 11.

Smatraće će se da je KORISNIK izvršio težu povredu ugovorenih obaveza ukoliko:

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- ne stavi kupalište u funkciju u skladu sa Ugovorom,
- ne pribavi odobrenje za obavljanje djelatnosti kupališta do 01.06. u tekućoj godini,
- ne angažuje spasilačku službu na kupalištu,
- ne izvrši ograđivanje kupališta bovama sa morske strane,
- ne oslobodi ½ kupališta plažnim mobilijarom,
- postavi privremene objekte suprotno izdatim Urbanističko tehničkim uslovima, ili postavi objekte koji nisu predviđeni Atlasom ili Programom
- ne pribavi odobrenje za rad za obavljanje djelatnosti od nadležnog organa, a obavlja privrednu djelatnost,
- za postavljanje privremenih objekata ne pribavi saglasnost gradskog arhitekta,
- ne podnese prijavu sa dokumentacijom Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- odobrene privremene objekte postavi suprotno principima unifikacije, tipizacije, idejnom rješenju, glavnom projektu odobrenom od strane gradskog arhitekta,
- izvodi građevinske radove bez odobrenja ili prijave na zakupljenom prostoru, u neposrednoj blizini, zaleđu ili akvaprostoru,

ili izvrši drugu povredu ugovornih obaveza iz člana 8. ovog ugovora,

- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja i okruženje, a posebno zaštićena područja (pješčane dine, druge vegetacije i ostalo),
- naplaćuje ulaz na kupalištu,
- uslovljava pristup kupalištu obaveznim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelska kupališta),
- vrši izdavanje skutera i drugih plovnih objekata na motorni pogon kao i omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u ograđenom akvaprostoru kupališta,
- omogućava parkiranje i kretanje vozila na kupalištu,
- izvrši postavljanje prepreka na ulazu/zahvatu kupališta suprotno Pravilniku,
- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku,
- ne oslobodi pojas od 3m uz more,
- ometa, sprečava, vrijeđa službena lica Javnog preduzeća ili drugih organa u izvršavanju službenih radnji i aktivnosti,
- počini krivično djelo ili teži prekršaj u vezi sa obavljanjem djelatnosti na predmetu zakupa,
- drugi slučajevi povreda koje u većem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu i sl.

Član 12.

Služba za kontrolu morskog dobra, zapisnikom na licu mjesta ili službenom zabilješkom konstatuju vrstu povrede ugovorenih obaveza, osim za povrede iz člana 10 stav 1 tačka 1 ugovora koje utvrđuje Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra na osnovu svoje evidencije.

U slučaju odsustva ili odbijanja ovlašćenog lica Korisnika da učestvuje u postupku kontrole, Služba će sačiniti Službenu zabilješku, na osnovu koje će u slučaju utvrđivanja nepravilnosti Korisniku biti upućena Opomena zbog povrede ugovorenih obaveza.

Mjere i sankcije

Član 13.

Mjere i sankcije koje Javno preduzeće izriče u zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza su: Opomena u slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, odnosno za teže povrede Opomena pred raskid ugovora, aktiviranje činidbene garancije, jednostrani raskid ugovora.

U slučajevima kada je kod korisnika konstatovana teža povreda ugovorenih obaveza, a postoje neki opravdani razlozi, korisnik može nakon izricanja mjere Opomena pred raskid, dokumentovati – dokazivati opravdanu nemogućnost postupanja usled čega je došlo do činjenja ili ne činjenja i teže povrede ugovorenih obaveza.

Član 14.

Opomena se izriče za lakše povrede ugovorenih obaveza iz člana 10. ovog ugovora kada se smatra da će se izricanjem iste obezbijediti uredno izvršenje povrijeđene obaveze od strane Korisnika. Opomenom će se naložiti Korisniku da otkloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 3 (tri) dana, zavisno od okolnosti i stepena povrede u pojedinačnom slučaju.

Član 15.

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede ugovorene obaveze iz člana 11. ovog ugovora, a Korisniku se istovremeno nalaže da otkloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana, u zavisnosti od okolnosti slučaja i stepena povrede.

U slučaju da Korisnik ne postupi po Opomeni pred raskid ugovora i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će primijeniti sankcije iz člana 16. i/ili 21. ovog Ugovora.

Član 16.

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

Činidbena garancija aktivirat će se u slučaju teže povrede ugovorenih obaveza.

Ova sankcija može se kombinovati istovremeno sa Opomenom pred raskid ugovora iz člana 15. i jednostranog raskida ugovora iz člana 21. ovog Ugovora.

Sredstva prihodovana po osnovu realizacije činidbene garancije mogu biti namijenjena za izvršenje povrijeđene obaveze, za namirenje potraživanja Korisnika prema drugim subjektima koji proističu iz Ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno za podmirivanje troškova minimalne opremljenosti, bezbjednosti i održavanja u slučaju raskida ugovora, i drugo.

Član 17.

Za ugovore zaključene na period duži od jedne godine, mjera izrečena u tokom kalendarske godine ne prenosi se na sledeću godinu.

Referentnost i podobnost

Član 18 .

Korisnik kojem u toku kalendarske godine bude izrečena mjera Opomena pred raskid ugovora, ili ne zaključi Anex Ugovora do 01.04. o produženju ugovora za narednu godinu trajanja ugovora, neće imati pravo na reference za tu kalendarsku godinu.

Korisnik kojem Javno preduzeće jednostrano raskine ugovor, neće imati pravo učešća u narednim postupcima za ustupanje na korišćenje i smatrat će se nepodobnim ponuđačem.

VIII PRESTANAK UGOVORA

Član 19.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 20.

Ovaj Ugovor prestaje po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

-prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,

-brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,

- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11 Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 21.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz člana 8., 9 i 11 ovog ugovora uključujući i :

-ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima

-ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,

-ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupa od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,

-ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlašćenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspeksijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,

-ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju neotklanjanja konstatovanih težih povreda shodno Opomeni pred raskid ugovora, ili izvršenja druge teže povrede u toku iste kalendarske godine, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća ili u sprovedenom inspeksijskom postupku od strane organa nadležnog za inspeksijske poslove.

Ugovor se raskida Izjavom o jednostranom raskidu ugovora, i ista mora biti obrazložena.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji/kupalištu i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Član 22.

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 23.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

- 1.katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
- 2.Uслови za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenih objekata na kupalištu.

Član 24.

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Korisnika ul Sheik Zaed bb,Capital plaza ,Podgorica, odnosno adresu JAVNOG PREDUZEĆA, Ulica Popa Jola Zeca b.b. Budva.

Korisnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se KORISNIKU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, KORISNIK će biti pozvan da pristupi u sjedište Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stavava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici JAVNOG PREDUZEĆA www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno KORISNIKU.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona KORISNIK je dužan da obavjesti JAVNO PREDUZEĆE.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 25.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primijenjivat će se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačinjeti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obaveze u vezi sa novim zakonskim propisima.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju stvarno i mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 26.

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XII ORIGINALI

Član 27.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, KORISNIK zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

KORISNIK

"CR INVESTMENT" DOO PODGORICA

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

 Izvršni direktor
Senad Živanović


Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Obradio,
Srdan Radić, dipl. pravnik

Rukovodilac Službe za ustupanje
na korišćenje morskog dobra

Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik

Datum zaključenja : 05/08/2019

Broj : 0206-2088/6

Budva, 19.07.2021. godine

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskom dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92), Atlasu crnogorskih plaža i kupališta koji je donijelo Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.god., Izmjenama i dopunama Atlasu crnogorskih plaža i kupališta br. 0203-1091/14 od 09.04.2020.god. i Izmjenama i dopunama Atlasu crnogorskih plaza i kupališta broj: 0203-1768/4 od 15.06.2021. godine, sa privremenim objektima sadržanim u Izmjenama i dopunama programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019-2023. god. koje je donijelo Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 0203-1292/21 od 03.06.2020. godine.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Mladen Mikijelj (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**)

i

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU,, MP ASTRA“ – PODGORICA, (PIB:02881098), adresa sjedišta: Ul. Milorada Bulatovića br. 42, Podgorica, koga zastupa i predstavlja izvršni direktor Miloš Popović (u daljem tekstu: **KORISNIK**)

Uvažavajući

- Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom saglasno Atlasu crnogorskih plaza i kupališta, koji je donijelo Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom, broj: 0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine, Izmjenama i dopunama Atlasu crnogorskih plaža i kupališta br. 0203-1091/14 od 09.04.2020.god. i Izmjenama i dopunama Atlasu crnogorskih plaza i kupališta broj: 0203-1292/21 od 03.06.2020.god., sa privremenim objektima sadržanim u Izmjenama i dopunama programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019-2023. god. koje je donijelo Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 01-40/142 od 29.06.2020.godine, objavilo Javni poziv broj: 0206-1972/1 od 24.06.2021. godine za podnošenje ponuda za zakup javnih kupališta i Amandan I broj: 0206-1972/2 od 25.06.2021. godine na Javni poziv, u dnevnom listu »Vijesti« i na na web-site-u Javnog preduzeća;
- Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup Odlukom o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj: 0206-2088/2 od 16.07.2021. godine kao najuspješniju izabrala ponudu ponuđača društva „MP ASTRA“ D.O.O. – PODGORICA broj: 0206-2088/1 od 06.07.2021. godine,
- Da je Miloš Popović, izvršni direktor izabranog ponuđača društva „MP ASTRA“ D.O.O. – PODGORICA, na Arhivi Javnog preduzeća odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj: 0206-2088/2 od 16.07.2021. godine lično preuzeo dana 19.07.2021. godine,
- Da je Miloš Popović, izvršni direktor izabranog ponuđača društva „MP ASTRA“ D.O.O. – PODGORICA u pismenoj formi dao izjavu broj: 0206-2088/3 od 19.07.2021. godine da se neće žaliti na odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača tenderske komisije broj: 0206-2088/2 od 16.07.2021. godine,

- Da je Vlada Crne Gore, u cilju umanjenja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusa, donijela Mjere podrške građanima i privredi za I kvartal 2021. godine kojim se predviđa umanjenje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2021.godinu korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl., u visini od 50% ugovorene godišnje/sezonske naknade za korišćenje morskog dobra,
- Zaključke Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021. godine tačka 22, donijete na sjednici Vlade Crne Gore dana 28.01.2021. godine,
- Zaključak Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-3096/4 od 29.12.2020. godine donijet na 23. sjednici Upravnog odbora održanoj dana 29.12.2020. godine, u kojem u tački 2 stoji: "Korisnici/zakupci koji obavljaju sezonsku djelatnost oslobađaju se obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021. godinu."
- Zaključke Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-1203/8 od 27.04.2021. godine donijete na 3. sjednici Upravnog odbora održanoj dana 27.04.2021. godine,
- Odluku o Izmjenama i dopunama Atlasa crnogorskih plaza i kupališta Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-1768/4 od 15.06.2021. godine, donijetu na 7. redovnoj sjednici Upravnog odbora, održanoj dana 15.06.2021. godine, kojom se u tački 6 vrši dodavanje privremenih objekata, podtačka 6.2 glasi: "U Atlasu crnogorskih plaza i kupališta u opštini Herceg Novi "LOKACIJA BR. 23 ŽANJICE" kod kupališta 23A dodaje se privremeni objekat – plažni bar 20m² sa terasom od 70m²."

Zaključuju dana 19.07.2021. godine,

U G O V O R O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač društvo „MP ASTRA“ D.O.O. – PODGORICA, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje JAVNO PORODIČNOG KUPALIŠTA 23 A u opštini Herceg Novi, predviđenog Atlasom crnogorskih plaža i kupališta za period 2019-2023. godine u opštini Herceg Novi.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra, u opštini Herceg Novi, kupalište Žanjic na poluostrvu Luštica obuhvatajući istočni dio plaže Žanjic u dužini od 209,00 m¹ / površine 3150m², u zahvatu od istočnog kraja plaže zapadno do linije granice vlasničke parcele u zaleđu (kat. parcele br. 1415 KO Radovanići, zahvatajući dio kat. parcele 1428 KO Mrkovi u dužini od 105,00 m¹ i dio kat. parcele br. 1783 KO Radovanići u dužini od 110,00 m¹, sve sa pripadajućim akva prostorom, kupalište označeno kao 23A u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi.

Saglasno javnom pozivu broj: 0206-1972/1 od 24.06.2021. godine za podnošenje ponuda za zakup javnih kupališta i Izmjenama i dopunama Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj: 0203-1768/4 od 15.06.2021., na kupalištu iz stava 1 ovog člana mogu se postaviti:

1.) Ležaljke i suncobrana, pedaline i sandoline, isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koji su sastavni dio ovog ugovora i koje će postaviti u periodu od 19.07.-31.10. tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2.) U okviru kupališta može se odobriti: plažni bar sa terasom, plažni bar površine 20 m² i terasa površine 70m², u periodu od 19.07.2021. godine do 31.10.2021. godine.

Morsko dobro iz stava 1. ovog člana ustupa se Korisniku u viđenom stanju.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

Pred Privrednim sudom Crne Gore u toku je postupak koji se vodi pod poslovnom oznakom P.br.635/19 po tužbi društva "Vektra Boka" A.D. Herceg Novi protiv Javnog preduzeća radi utvrđenja da je Ugovor o korišćenju morskog dobra broj:0210-159/37 od 01.08.2008.godine na snazi, pa u slučaju da u ovom postupku bude pravosnažno riješeno u korist tužioca "Vektra Boka" A.D. Herceg Novi, ugovori zaključeni sa izabranim ponuđačima će biti jednostrano ili sporazumno raskinuti.

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Korišćenje morskog dobra i obavljanje djelatnosti u zaštićenim zonama za kupališta koja su proglašena zaštićenim područjima, sprovodi se saglasno odredbama Zakona o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

IV NAKNADA

Član 4.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora.

— Sezonska naknada za tekuću 2021.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 6.550,00 EUR (slovima: šest hiljad pet stotinapadeset eura), koja se uvećava za iznos PDV-a. Vrš se umanjenje naknade u visini od 50%, saglasno Mjerama podrške građanima i privredi koje je donijela Vlada Crne Gore za prvi kvartal 2021. godine i Zaključcima Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021. godine tačka 22, te ista za sezonu 2021. godine sada iznosi 3.275,00 EUR (slovima: tri hiljad dvjestotinesedamdeset pet eura) + PDV.

Korisnik je dužan da cjelokupan iznos naknade plati u momentu zaključenja ovog ugovora na račun Javnog preduzeća broj: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Privremene lokacije daju se u zakup bez postavljenih objekata i infrastrukturne opremljenosti.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade KORISNIK je dužan da plaća zakonsku zateznu kamatu.

Ugovorne strane su saglasne da će, saglasno stavu 1. ovog člana ugovora, početkom svake godine, dok traje osnovni ugovor i u slučaju produženja trajanja ovog ugovora, saglasno članu 6. osnovnog ugovora, a najkasnije do 31.01. tekuće godine, sačiniti aneks ugovora kojim će se precizirati dinamika plaćanja godišnje naknade (za 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje privremene lokacije/kupališta

Uvažavajući da je Zaključcima Upravnog odbora Javnog preduzeća broj:0203-1203/8 od 27.04.2021.godine planirana izmjena cjenovne politike, odnosno usvajanje inoviranog Cjenovnika početnih naknada za korišćenje/zakuporskog dobra, naknada za 2022. i 2023.godinu biće utvrđena aneksom ugovora.

Član 5.

KORISNIK je dužan da u toku trajanja ovog ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12. za svaku godinu trajanja ovog ugovora, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 4 ovog Ugovora (činidbena garancija).

Korisnik/zakupac se oslobađa obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021. godinu saglasno tački br. 2. Zaključka broj: 0203-3096/4 od 29.12.2020. godine Upravnog odbora Javnog preduzeća, donijetom na 23. sjednici Upravnog odbora Javnog preduzeća održanoj dana 29.12.2020. godine.

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

KORISNIK je dužan da u slučaju produženja ugovora, saglasno članu 6. ovog ugovora, da najkasnije do 30.01.2022.godine dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2022.godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora, uključujući i obavezu zaključenje aneksa ugovora za 2022. godinu najkasnije do 31.01.2022.godine. Na isti način će se postupati i u slučaju daljeg produženja ugovora.

U slučaju nepoštovanja ugovorenih obaveza iz člana 8. i 9., ili povrede obaveza iz člana 10. i 11. ovog ugovora koje su konstatovane Zapisnikom o izvršenoj kontroli ovlašćenih radnika Javnog preduzeća ili tokom inspeksijskog nadzora, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od pet dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se kontrolnim Zapisnikom službenika Javnog preduzeća ponovo konstatuje da KORISNIK nije otklonio nepravilnost i/ili isto konstatuje inspekcija Uprave za inspeksijske poslove, Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V TRAJANJE UGOVORA

Član 6.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora za 2021. godinu računajući od dana zaključenja ugovora do 31.12.2021. god. uz mogućnost godišnjeg produženja za period od 2 (dvije) godine, odnosno do 31.12.2023.god. pod uslovom da je korisnik/zakupac izvršio obaveze predviđene ovim ugovorom, da ugovor nije jednostrano ili sporazumno

raskinut ili u slučaju da je pokrenut sudski spor između Javnog preduzeća i Korisnika/Zakupca zbog neispunjenja ugovorom preuzetih obaveza.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije (hoteli kategorije 5* ili 4*) u neposrednom zaleđu, odnosno realizacije planskog dokumenta koja isključuje korišćenje morskog dobra u skladu sa ovim ugovorom, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uložениh sredstava.

VI OBAVEZE JAVNOG PREDUZEĆA

Član 7.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora preda u državinu ustupljeni dio morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK će na dan uvođenja u posjed sačiniti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

JAVNO PREDUZEĆE je dužno da preduzeme sve mjere u cilju štite KORISNIKA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

VII OBAVEZE KORISNIKA

Član 8.

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, Atlasu crnogorskih kupališta i plaža za period 2019. – 2023. godine za opštinu Herceg Novi, uredi i opremi kupalište označeno kao kupalište 23A u Atlasu.

Atlasom crnogorskih kupališta i plaža za 2019-2023.godinu je predviđeno postavljanje privremenog/ih objekta na kupalištu i to:

- 1.) Ležaljke i suncobrana, pedaline i sandoline, isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koji su sastavni dio ovog ugovora i koje će postaviti u periodu od 19.07.2021. godine do 31.10. 2021. godine,
- 2.) U okviru kupališta može se odobriti: plažni bar površine 20 m² i terasa površine 70m², u periodu od 19.07.2021. godine do 31.10.2021. godine.

KORISNIK preuzima obavezu da privremene objekte na kupalištu postavi saglasno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, što podrazumijeva:

- da izradi tehničku dokumentaciju (i dostavi Javnom preduzeću na uvid) saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima iz Programa ili Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove,
- saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta, dozvole i saglasnosti propisane urbanističko-tehničkim uslovima,
- obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspeksijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- postavljanje privremenog objekta na osnovu prijave i dokumentacije propisane članom 117 Zakona i planiranju prostora i izgradnji objekata, uključujući i infrastrukturno opremanje lokacije.

Sve pripremne radove i radove na uređenju morskog dobra Korisnik je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Radovi se izvode na osnovu tehničke dokumentacije i pribavljenih mišljenja, saglasnosti i dozvola izdatih u procedurama u svemu saglasno Zakonu i planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonu o vodama i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku ukloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete, povrede i sl. koje nastupe trećim licima tokom boravka na ustupljenom dijelu morskog dobra, odnosno da nadoknadi Javnom preduzeću sva potraživanja koja eventualno treća lica ostvare od Javnog preduzeća, osim ako dokaže da je do štete došlo bez njegove krivice.

Član 9.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi kupalište prema Atlasu crnogorskih kupališta i plaža, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o o bližim uslovima u pogledu urednosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru („Sl. list CG 2 br. 023/19 i 076/19) i **Uslove za organizaciju kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;**
- Radno vrijeme svih vrsta kupališta je od 07:00 h do 21:00 h, osim romantičnih i party kupališta kojima je radno vrijeme može biti posle 24 h zbog organizovanja posebnih programa,
- Na kupalištu mora postojati cjenovnik plažnog mobilijara sa naznakom da se plažni mobilijar ne naplaćuje posle 17h, koji će biti istaknut na tabli sa informacijama o kupalištu,
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a saglasno zakonu;
- da u periodu vansezona i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbacii, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- Da tokom kupališne sezone, i to u periodu od dana zaključenja ovog ugovora do 31. 10. tekuće godine, a u slučaju produženja trajanja ugovora od 01.05-31.10, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbjednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);
- da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu za svaku godinu trajanja ugovora;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :
 - detaljno čišćenje plaže označenog morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri Javno preduzeće;

- da odmah po zaključenju ugovora, odnosno u slučaju produženja trajanja ugovora, najkasnije do 01.05. svake godine, dok traje ugovor, organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za organizaciju kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost na kupalištu i sl.),
 - postavi informativne table u svemu prema Uslovima za organizaciju kupališta,
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) u svemu prema Uslovima za organizaciju kupališta
 - opremi i stavi funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za uređenje i opremanje kupališta koji su sastavni dio ugovora,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanoj udaljenosti od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
 - odnosno da postavi , opremi i stavi u funkciju sve sadržaje koje traži Pravilnik o o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru („Sl. list CG 2 br. 023/19 i 076/19) i Uslovi za organizaciju kupališta, da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od organa za tehničke uslove (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema za svaku godinu trajanja ugovora;
- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru,
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da po isteku odobrenja za obavljanje djelatnosti, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;
- da tokom vansezona privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 10.

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- Nezaključenje Aneksa Ugovora do 01.04. tekuće godine (u slučaju produženja trajanja ugovora),
- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda manjeg obima: nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće,

- neblagovremeno izmirivanje obaveza po osnovu utrošene vode, struje, odvoza smeća i ostalih dažbina prema organima, koja proisteknu po osnovu korišćenja kupališta, privremenih objekata,
- ne postavi kule za spasioce sa propisanom opremom,
- ne postavi informativne table o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbjednosti,
- neispravnost uređaja i opreme za tuširanje,
- neangažovanje propisanog broja ovlašćenih spasilaca,
- drugi slučajevi povreda koje u manjem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu, privremenom objektu ili prihvatnim objektima nautičkog turizma i okolini.

Član 11.

Smatraće će se da je KORISNIK izvršio težu povredu ugovorenih obaveza ukoliko:

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- ne stavi kupalište u funkciju u skladu sa Ugovorom,
- ne pribavi odobrenje za obavljanje djelatnosti kupališta do 01.05. u tekućoj godini,
- ne angažuje spasilačku službu na kupalištu,
- ne izvrši ograđivanje kupališta bovama sa morske strane,
- ne oslobodi ½ kupališta od plažnog mobilijara,
- postavi privremene objekte suprotno izdatim Urbanističko tehničkim uslovima, ili postavi objekte koji nisu predviđeni Atlasom ili Programom
- ne pribavi odobrenje za rad za obavljanje djelatnosti od nadležnog organa, a obavlja privrednu djelatnost,
- za postavljanje privremenih objekata ne pribavi saglasnost gradskog arhitekta,
- obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspekcijски nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- odobrene privremene objekte postavi suprotno principima unifikacije, tipizacije, idejnom rješenju, glavnom projektu odobrenom od strane gradskog arhitekta,
- izvodi građevinske radove bez odobrenja ili prijave na zakupljenom prostoru, u neposrednoj blizini, zaleđu ili akva prostoru,
- ili izvrši drugu povredu ugovornih obaveza iz člana 8. ovog ugovora,
- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja i okruženje, a posebno zaštićena područja (pješčane dine, druge vegetacije i ostalo),
- naplaćuje ulaz na kupalištu,
- uslovljava pristup kupalištu obaveznim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelska kupališta),
- vrši izdavanje skutera i drugih plovnih objekata na motornih pogon kao i omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u ograđenom akva prostoru kupališta,
- omogućava parkiranje i kretanje vozila na kupalištu,
- izvrši postavljanje prepreka na ulazu/zahvatu kupališta suprotno Pravilniku,
- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku,
- ne oslobodi pojas od 3m uz more,
- ometa, sprečava, vrijeđa službena lica Javnog preduzeća ili drugih organa u izvršavanju službenih radnji i aktivnosti,
- počinu krivično djelo ili teži prekršaj u vezi sa obavljanjem djelatnosti na predmetu zakupa,
- drugi slučajevi povreda koje u većem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu.

Član 12.

Služba za kontrolu morskog dobra, zapisnikom na licu mjesta ili službenom zabilješkom konstatuju vrstu povrede ugovorenih obaveza, osim za povrede iz člana 10 stav 1 tačka 1 ugovora koje utvrđuje Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra na osnovu svoje evidencije.

U slučaju odsustva ili odbijanja ovlašćenog lica Korisnika da učestvuje u postupku kontrole, Služba će sačiniti Službenu zabilješku, na osnovu koje će u slučaju utvrđivanja nepravilnosti Korisniku biti upućena Opomena zbog povrede ugovorenih obaveza.

Mjere i sankcije

Član 13.

Mjere i sankcije koje Javno preduzeće izriče u zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza su: Opomena u slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, odnosno za teže povrede Opomena pred raskid ugovora, aktiviranje činidbene garancije, jednostrani raskid ugovora.

U slučajevima kada je kod korisnika konstatovana teža povreda ugovorenih obaveza, a postoje neki opravdani razlozi, korisnik može nakon izricanja mjere Opomena pred raskid, dokumentovati – dokazivati opravdanu nemogućnost postupanja usled čega je došlo do činjenja ili ne činjenja i teže povrede ugovorenih obaveza.

Član 14.

Opomena se izriče za lakše povrede ugovorenih obaveza iz člana 10. ovog ugovora kada se smatra da će se izricanjem iste obezbijediti uredno izvršenje povrijeđene obaveze od strane Korisnika. Opomenom će se naložiti Korisniku da otkloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 3 (tri) dana, zavisno od okolnosti i stepena povrede u pojedinačnom slučaju.

Član 15.

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede ugovorene obaveze iz člana 11. ovog ugovora, a Korisniku se istovremeno nalaže da otkloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana, u zavisnosti od okolnosti slučaja i stepena povrede.

U slučaju da Korisnik ne postupi po Opomeni pred raskid ugovora i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će primijeniti sankcije iz člana 16. i/ili člana 17. ovog Ugovora.

Član 16.

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

Činidbena garancija aktiviraće se u slučaju teže povrede ugovorenih obaveza.

Ova sankcija može se kombinovati istovremeno sa Opomenom pred raskid ugovora iz člana 15. i jednostranog raskida ugovora iz člana 17. ovog Ugovora.

Sredstva prihodovana po osnovu realizacije činidbene garancije mogu biti namijenjena za izvršenje povrijeđene obaveze, za namirenje potraživanja Korisnika prema drugim subjektima koji proističu iz Ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno za podmirivanje troškova minimalne opremljenosti, bezbjednosti i održavanja u slučaju raskida ugovora, i drugo.

Član 17

Za ugovore zaključene na period duži od jedne godine, mjera izrečena u tokom kalendarske godine ne prenosi se na sledeću godinu.

Referentnost i podobnost

Član 18

Korisnik kojem u toku kalendarske godine bude izrečena mjera Opomena pred raskid ugovora, ili ne zaključi Aneks Ugovora do 01.04. tekuće godine, neće imati pravo na reference za tu kalendarsku godinu.

Korisnik kojem Javno preduzeće jednostrano raskine ugovor, neće imati pravo učešća u narednim postupcima za ustupanje na korišćenje i smatraće se nepodobnim ponuđačem.

VIII PRESTANAK UGOVORA

Član 19.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 20.

Ovaj Ugovor prestaje po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskog dobra :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11 Zakona o morskog dobra korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 21.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz člana 9 i 11 ovog ugovora uključujući i :

- ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima
- ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,

-ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupi od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,
-ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlaštenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspeksijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,
-ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,
-ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,
-ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju neotklanjanja konstatovanih težih povreda shodno Opomeni pred raskid ugovora, ili izvršenja druge teže povrede u toku iste kalendarske godine, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća ili u sprovedenom inspeksijskom postupku od strane organa nadležnog za inspeksijske poslove.

Ugovor se raskida Izjavom o jednostranom raskidu ugovora, i ista mora biti obrazložena.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obavještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji/kupalištu i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Član 22.

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

Član 23.

Korisnik se obavezuje da poštuje i primjeni sve važeće mjere koje nadležni državni organi budu donijeli u cilju sprečavanja širenja pandemije korona virusa, a u vezi sa ugovorom o korišćenju morskog dobra.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 24.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. Uslovi za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenih objekata na kupalištu.

Član 25.

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršiće se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu KORISNIKA adresa: Ul. Miodraga Bulatovića br. 42 Podgorica, opština Herceg Novi, odnosno adresu JAVNOG PREDUZEĆA, Ulica Popa Jola Zeca b.b. Budva.

Korisnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se KORISNIKU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, KORISNIK će biti pozvan da pristupi u sjedište Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici JAVNOG PREDUZEĆA www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatraće se da je isto uručeno KORISNIKU.

O promjenama adrese, punomoćnika, kontakt telefona, KORISNIK je dužan da obavijesti JAVNO PREDUZEĆE.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 26.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primjenjivaće se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačiniti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obaveze u vezi sa novim zakonskim propisima.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju stvarno i mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 27.

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.



XII ORIGINALI

Član 28.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) zadržava KORISNIK, a 2 (dva) preostala primjerka JAVNO PREDUZEĆE.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje
Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje:

Irena Sekulović

Rukovodilac službe:

Andrej Purić

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

**KORISNIK
DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNŠĆU
"MP ASTRA" - PODGORICA**

Direktor,
Mladen Mikijelj

na Mladen Mikijelj

Izvršni direktor,
Miloš Popović

Datum zaključenja _____

Broj:0210-202/3
Budva, 28.02.2019.god.

Na osnovu čl. 7. i 8. Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 59/92, 27/94 i "Sl. list Crne Gore", br. 51/08, 21/09, 73/10, 40/11) člana 6. stav 2 i člana 24. Zakona o državnoj imovini («Sl. list Crne Gore», br. 21/09, 040/11), člana 4. Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini («Sl. list Crne Gore», br. 44/10) i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenjeorskog dobra («Sl. list Crne Gore», br. 27/92), a u skladu sa članom 6.1.4. Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose, opština Herceg Novi) sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom koji je zaključila Vlada Crne Gore i Konzorcijum, sačinjen od: "NORTHSTAR" D.O.O. iz Podgorice i „EQUEST CAPITAL LIMITED“, Jersey, UK i članom 2.1 Aneksa II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Northstar D.O.O. Tivat i Equest Capital Limited Jersey, UK

1. JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (u daljem tekstu: »**Javno preduzeće**«)

i

2. KONZORCIJUM, sačinjen od:

»**NORTHSTAR**« D.O.O. iz **Podgorice**, Bulevar Džordža Vašingtona br. 44,

i

»**EQUEST CAPITAL LIMITED**«, Jersey Bond Street 5, St.Helier, Jersey, Channel Islands,

koje zastupa i predstavlja Mina Jovović, po punomoćju, u daljem tekstu zajednički označeni kao: »**Zakupac/Korisnik**« ili »**Konzorcijum**«)

Zajedno »**Ugovorne strane**«,

Zaključuju dana 28.02.2019 godine:

UGOVOR O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

PREAMBULA

S obzirom da:

■ Da je Vlada Crne Gore dana 11. septembra 2009. godine sa Konzorcijumom koji čini "NORTHSTAR" D.O.O. iz Podgorice, Bulevar Džordža Vašingtona br. 44, i „EQUEST CAPITAL LIMITED“, Jersey Bond Street, zaključila Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose, opština Herceg Novi), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom (u daljem tekstu: »**Ugovor o zakupu**«)

■ Da je Vlada Crne Gore sa Konzorcijumom dana 26. avgusta 2013. godine zaključila Aneks Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose, opština Herceg Novi), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom;

■ **Da je Vlada :**

1. članom 2.1. Ugovora o zakupu prenijela pravo korišćenja lokacije i dala je u zakup Konzorcijumu za period trajanja Ugovora o zakupu uz obavezu Konzorcijuma da realizuje investicije u skladu sa Ugovorom o zakupu;

2. Da je članom 4.1.4. Ugovora o zakupu Konzorcijumu dato ekskluzivno pravo (prenosivo u skladu sa uslovima iz Ugovora o zakupu) da dà u podzakup, prenese, plasira na tržište, koristi i/ili upravlja hotelima, restoranima, vilama, sportsko-rekreativnim terenima, restoranima, privezištima, plažama i drugim turističkim objektima u okviru lokacije a u skladu sa Prostornim planom,

3. Da je članom 4.1.5. Ugovora o zakupu Konzorcijumu dala ekskluzivno pravo svojine (prenosivo u skladu sa uslovima iz Ugovora o zakupu) i upravljanja nad privezištem,

4. Da je članom 4.1.12. Ugovora o zakupu dala ekskluzivno pravo da koristi i kontroliše morske oblasti u području: privezišta, uključujući i pravo da ih gradi, ponte, dokove, plaže, šetališta i druge slične strukture preko i na takvim oblastima i da ostvari prihod davanjem zakupa, licence ili sličnim aranžmanom/ima u skladu sa ugovorom koji potpisuje sa Javnim preduzećem;

■ Da je Ministarstvo održivog razvoja i Ministarstvo finansija dalo tumačenje člana 6.1.4. Ugovora o dugoročnom zakupu br. 01-373/51 od 05.06.2013.god. da Konzorcijum ima pravo korišćenja morskog dobra bez plaćanja naknade ili bilo kakvih drugih dodatnih troškova tokom trajanja zakupa;

■ Da je Vlada Crne Gore 1. februara 2018. godine zaključila Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Northstar d.o.o. Tivat i Equest Capital limited Jerrey, UK;

■ Da je članom 7.1.12 Aneksa II precizirano da će Vlada Crne Gore uložiti maksimalne napore da obezbijedi da JP morsko dobro i Konzorcijum zaključe ugovor o korišćenju morskog dobra u roku od 6 mjeseci od dana potpisivanja tog Aneksa;

■ Da je Upravni odbor Javnog preduzeća Odlukom broj:0203-2733/4 od 18.07.2018.god. prihvatio Predlog Ugovora o korišćenju morskog dobra;

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE u svojstvu pravnog lica ovlašćenog da upravlja morskim dobrom Crne Gore i Zakupac/Korisnik, zaključuju ugovor o korišćenju morskog dobra – lokacije opisane i precizno označene u Ugovoru o zakupu i Aneksima predmetnog Ugovora kojim uređuju međusobna prava i obaveze vezana za buduće korišćenje obale, plaža i akvatorijuma na lokalitetu Rt Dobreč na poluostrvu Luštica u opštini Herceg Novi ispod planiranog turističkog kompleksa kod tvrđave Oskoruša For i turističkog kompleksa Luštica.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je morsko dobro na poluostrvu Luštica u opštini Herceg Novi ispod planiranih turističkih naselja u zahvatu: obalu na lokalitetu Rt Dobreč ukupne dužine cca 1.590,00 m² u zahvatu od granica planiranog turističkog naselja Kabala for, zapadno obuhvatajući uvalu Ploče, Rt Dobreč i dalje zapadno u dužini cca 1.590,00 m², ukupne površine 510.927 m², zahvatajući kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 sve KO Rose upisane u LN 95 i Ln 242 KO Rose, sa pripadajućim akva prostorom površine 62.445,15 m² i kupalište i obala koja će biti izgrađena u skladu sa planskom dokumentacijom.

Ugovorne strane su se saglasile da se nakon realizacije projekta izgradnje, uređenja obale i nakon izvršenog modeliranja/prilagodavanja obale i nasipanja ukoliko do istog dođe, izvrši premjer novoizgrađenih površina i akvatorijuma i u skladu sa istim, aneksom Ugovora izvrši izmjena površina plaža i obalnog pojasa koji će biti predmet korišćenja.

Dijelovi morskog dobra opisani u prvom stavu ovog člana, prikazani su na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1) (u daljem tekstu kao: »Morsko dobro«).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

Zakupac/Korisnik je dužan da Morsko dobro koristi i uživa na način i u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima, studijama lokacije i svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje Zakupac/Korisnik bude obavljao na Morskom dobru ni na koji način ne smiju ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

IV NAMJENA MORSKOG DOBRA

Član 4.

Važećom planskom dokumentacijom predviđena namjena priobalne zone je uređena plaža-kupališta i prirodna stjenovita obala.

Ugovorne strane zaključuju ovaj Ugovor sa ciljem da se prirodne plaže i neuređena obala urede, opreme i privedu namjeni hotelskog i javnog uređenog kupališta visokog standarda, saglasno važećoj planskoj dokumentaciji, da se na opredijeljenom akvatorijumu izgrade privežišta u skladu sa planskom dokumentacijom, pozitivnim propisima, prema dinamici i saglasno odobrenom Investicionom programu i Ugovoru o zakupu.

Član 5

Javno preduzeće ovim Ugovorom ustupa, a Korisnik/Zakupac ovim Ugovorom stiče pravo da koristi morsko dobro koje je predmet zakupa i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti za koje je Korisnik registrovan u skladu sa odredbama ovog Ugovora, Ugovora o zakupu, njegovim aneksima i pozitivnopravnim propisima.

Član 6

Morsko dobro koje je predmet ovog Ugovora zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskom dobru, osim u dijelovima (i) kojima pristup ne može biti slobodan a shodno imigracionim propisima ili propisima kojima se regulišu spoljna trgovina, slobodne zone, saobraćaj, carine kao i drugim imperativnim propisima (ii) gdje je pristup zabranjen kako bi se zaštitila privatna svojina nad zgradama ili plovilima, (iii) dijelovima koji su Ugovorom o zakupu i važećim planskim dokumentom predviđeni da budu dio projekta koji je privatnog karaktera i kojima pristup reguliše Zakupac/Korisnik.

Nijedan član, odredba ili termin u ovom Ugovoru ne mogu biti tumačeni na način da Zakupac/Korisnik stiče na Morskom dobru koji je predmet ovog Ugovora bilo kakva svojinska ili veća prava od prava datih ovim Ugovorom ili Ugovorom o zakupu.

Član 7.

Kako u fazi izgradnje, tako i tokom trajanja perioda korišćenja/zakupa morskog dobra, Zakupac/Korisnik ima pravo da bez posebne saglasnosti stupa u Ugovorne odnose sa trećim licima/stranama izvođačima i korisnicima (formiranje konzorcijuma, akcionarskog društva i drugih oblika organizovanja društva i kapitala) ili da ih imenuje, a sve u funkciji izgradnje i vršenja namjeravanih djelatnosti.

Član 8.

Prava i obaveze iz Ugovora Zakupac /Korisnik ne može prenijeti na druga lica, izuzev ako se radi o prenošenju prava iz Ugovora na zavisno društvo u većinskom vlasništvu Zakupca/Korisnika, koje je osnovano u Crnoj Gori za potrebe projekta, ili projektne kompanije koja je uspostavljena skladu sa Ugovorom o zakupu u kom slučaju će se prenos prava moći izvršiti uz prethodnu pisanu saglasnost Javnog preduzeća koja neće biti bezrazložno odbijena. Saglasnost Javnog preduzeća biće data u roku od 14 dana od podnošenja zahteva Zakupca /Korisnika.

VI OBAVEZE KORISNIKA/ ZAKUPCA

Član 9.

Korisnik je saglasan i preuzima obavezu da tokom trajanja Ugovora:

- koristi morsko dobro saglasno namjeni koja je utvrđena planskim dokumentima, u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu i važećim propisima kojima se uređuje zaštita životne sredine i očuvanje mora i priobalne zone.
- realizuje investicioni program saglasno Ugovoru o zakupu,
- na postojećem i novouređenom morskom dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- na propisan način izvede radove na izgradnji, uređenju i opremanju lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća, kao i da tokom trajanja ugovora, snosi troškove i plaća usluge nadležnim upravljačima komunalnih infrastrukturnih sistema u skladu sa propisima;
- da bez saglasnosti i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- obezbijedi redovno i investiciono održavanje označenog morskog dobra, održavanje objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku i vrati dati prostor u uredno stanje na način kako je to uređeno Ugovorom o zakupu.
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

VII NAKNADA

Član 10.

Ugovorne strane su saglasne da će Zakupac/Korisnik imati pravo da Morsko dobro koristi na način i za sve vreme trajanja ovog Ugovorom bez plaćanja naknade za korišćenje Morskog dobra Javnom preduzeću i/ili kakvih dopunskih troškova u vezi sa korišćenjem Morskog dobra, u sve u skladu sa članom 6.1.4 Ugovora o zakupu.

Bez obzira na prethodno navedeno u stavu 1 ovog člana, u slučaju eventualnih promjena važećeg i usvajanja novog planskog dokumenta, te u skladu s tim izgradnje novih sadržaja i objekata na dijelu morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni planskim dokumentom važećim u trenutku potpisivanja ovog Ugovora, ugovorne strane su saglasne da će se godišnja naknada za korišćenje morskog dobra plaćati na sljedeći način:

i. Naknada se neće plaćati tokom perioda realizacije minimalne investicione obaveze iz Anexa II.

ii. Nakon što je Korisnik/Zakupac dobio upotrebnu dozvolu za objekte i sadržaje izgrađene u akva prostoru skladu sa planskim dokumentom, a u svakom slučaju nakon što su Korisnik i Javno preduzeće zaključili Aneks ovog ugovora koji sadrži premjer novoizgrađenih površina i akvatorijuma, Korisnik/Zakupac će imati obavezu da tokom sledećih 10 (deset) godina plaća naknadu/zakupninu u visini od 1,00 € po m² obračunatu na površinu novoizgrađene obale (pristaništa, privezišta, kupališta i dr) i površinu zauzetog akvatorijuma.

iii. Nakon isteka perioda od 10 (deset) godina, u sledećih 10 (deset) godina cijena godišnje naknde/zakupnine za korišćenje morskog dobra iznosi 2,00 € po m² obračunato na površinu novoizgrađene obale i površinu zauzetog akvatorijuma,

iv. Nakon isteka perioda 10+10 godina (tačka ii. i iii,) tokom preostalog perioda trajanja ugovora naknada/zakupnina za korišćenje morskog dobra iznosi fiksno 3,00 € po m² obračunato na površinu novoizgrađene obale i površinu zauzetog akvatorijuma,

v. Navedenu godišnju naknadu za korišćenje morskog dobra Korisnik je dužan da plati za svaku odgovarajuću godinu. Fakturisanje će se obavljati na kraju svake godine.

VIII TRAJANJE UGOVORA

Član 11.

U skladu sa Ugovorom o zakupu koji je zaključen na vrijeme od **90 (devedeset) godina**, Ugovorne strane ovaj Ugovor zaključuju na isti period od 90 godina, odnosno za period važenja Ugovora o zakupu.

IX PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 12.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj Ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom Ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora u slučajevima predviđenim članom 14 ovog Ugovora, Javno preduzeće nije dužno da Korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 13.

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru:

- prestankom postojanja Korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem Korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenje morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskome dobru, korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako Korisnik:

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom o morskome dobru,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni.

Član 14.

Javno preduzeće može pokrenuti postupak raskida ovog Ugovora pod uslovima predviđenim članom 12 Ugovora ukoliko je predmetna povreda Ugovora nastala kao posledica krivice Zakupca/Korisnika a nakon što Zakupca/Korisnika pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok za otklanjanje nepravilnosti čija dužina zavisi od okolnosti slučaja, ali koji u svakom slučaju ne može biti kraći od 60 dana.

U slučaju da Zakupac/Korisnik ne postupi po pismenoj opomeni Javnog preduzeća, Javno preduzeće je ovlašćeno da pismenim obavještenjem pokrene postupak jednostranog raskida Ugovora.

Član 15.

Ovaj Ugovor je sačinjen na osnovu i u vezi sa realizacijom Ugovora o zakupu i realizacije projekta izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom, te odustanak od realizacije projekta predviđenog Ugovorom o zakupu, odnosno raskid, ništavost i prestanak Ugovora o zakupu ima za posledicu raskid, ništavost i prestanak ovog Ugovora.

X STATUSNE PROMJENE

Član 16.

Za slučaj prestanka postojanja Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, prava i obaveze iz ovog Ugovora prelaze na pravnog sukcesora, a u slučaju prestanka postojanja Javnog preduzeća bez pravnog sukcesora, primjenjuje se odredbe pozitivnih propisa po kojima osnivač Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom odgovara za prava i obaveze preuzete od strane Javnog preduzeća koje je prestalo da postoji.

Pravni sukcesor ili osnivač Javnog preduzeća u ovom slučaju ne može potraživati bilo kakve naknade koje su već ugovorene i/ili plaćene na osnovu ovog Ugovora.

XI SASTAVNI DIJELOVI UGOVORA

Član 17.

Sastavni dio ovog Ugovora predstavlja katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1).

XII KOMUNIKACIJA

Član 18.

Kompletna službena usmena i pismena komunikacija Ugovornih strana vezano za prava i obaveze iz ovog Ugovora vršiće se preko sljedećih adresa:

Za Zakupca/Korisnika:

„NORTHSTAR“ D.O.O.

81000 Podgorica, Bulevar Džordža Vašingtona br. 44

Tel: +382 20 673 995

Za Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom:

83210 Budva, UL. Popa Jola Zeca bb.

Tel. +382 33 451 709

fax +382 33 452 685

XIV MJERODAVNO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 19.

Ovaj Ugovor je sačinjen na crnogorskom jeziku koji je zvanični jezik ovog Ugovora i biće tumačen u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore.

U slučaju spora, Ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi mirnim putem. U slučaju nemogućnosti rješavanja spora mirnim putem, Ugovorne strane ovim prihvataju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

XV STUPANJE NA SNAGU

Član 20.

Ovaj Ugovor se zaključuje danom potpisivanja teksta Ugovora od strane predstavnika Ugovornih strana.

Sve izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti sačinjene u pisanoj formi i potpisane od obje Ugovorne strane.

Ovaj Ugovor se dostavlja na saglasnost Vladi Crne Gore i stupa na snagu nakon što Vlada Crne Gore da saglasnost na isti.

XVI PRIMJENA UGOVORA O ZAKUPU

Član 21.

Ugovorne strane su saglasne da je ovaj Ugovor zaključen na osnovu i u vezi sa realizacijom Ugovora o dugoročnom zakupu i za sve što ugovorom nije uređeno i regulisano, primjenjivaće se odredbe Ugovora o zakupu (uključujući garancije, radove, izjave, osiguranje, višu silu i drugo).

XVII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 22.

Ovaj Ugovor zamenjuje sve ranije ugovore i sporazume, bilo pismene ili usmene, izričite ili prećutne, koje su Ugovorne strane zaključile u vezi sa predmetom ovog Ugovora.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta Ugovora.

Korisnik zadržava 2 (dva) a Javno preduzeće 8 (osam) primjeraka Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da Javno preduzeće dostavi po jedan primjerak zaključenog Ugovora u roku od 15 dana od dana potpisivanja Zaštitniku državne imovine, Državnom tužiocu, Državnoj revizorskoj instituciji i Upravi za nekretnine.

Jedan primjerak Ugovora biće dostavljen nadležnoj lučkoj kapetaniji radi vođenja evidencije o zaključenim ugovorima o korišćenju morskog dobra.

Korisnik/Zakupac

**KONZORCIJUM „NORTHSTAR“ D.O.O.
I „EQUEST CAPITAL LIMITED“**



**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

**Direktor,
Predrag Jelusić, dip.ekonomista**

**Obradila,
Služba za ustupanje
Ljubomirka Vidović, dipl.pravnik**

Црна Гора
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

Број 01-8193/1

Подгорица, 14. 09. 2018 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ МОРСКИМ
ДОБРОМ ЦРНЕ ГОРЕ

БУДВА

Парчица	Број	Пралог	Вриједност
0206	1876	3	

Vlada Crne Gore

i

Konzorcijum

Northstar d.o.o. Podgorica

i

EQUEST Capital Limited
Jersey, UK

Government of Montenegro

and

Consortium

Northstar I.l.c. Podgorica

and

EQUEST Capital Limited,
Jersey, UK

Prave ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546, i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, Crna Gora), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom

Make the long term lease agreement of the land defined as the cadastre parcels 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 and 1563/2 in KO Rose, Municipality, Herceg Novi, with the obligation to develop and manage an exclusive tourist complex



Ovaj Ugovor o zakupu, razvoju i izgradnji („Ugovor“) zaključen je 11 septembra 2009. godine između:

VLADA CRNE GORE, sa sjedištem na adresi Jovana Tomaševića 1, 81000 Podgorica, Crna Gora, koju zastupa dr Igor Lukšić, Potpredsjednik Vlade (u daljem tekstu Zakupodavac);

Konzorcijum sačinjen od **NORTHSTAR D.O.O.** Podgorica, Bulevar Svetog Petra Cetinskog 29/1 i **EQUEST CAPITAL LIMITED**, Jersey Bond Street, (zajedno „Konzorcijum“) Koji zastupa Kari Haataja Jukka Rikard

BUDUĆI DA:

- A je Vlada vlasnik predmetne Lokacije.
- B je Vlada pokrenula tenderski postupak selekcije izvođača projekta, finansiranja, izgradnje, prodaje zasebnih jedinica i kasnije poslovanja Turističkim kompleksom visokog kvaliteta za lokaciju, shodno dugoročnom zakupu koji je zaključen sa Vladom.
- C je Northstar podgorica, Bulevar Svetog Petra Cetinskog 29/1 i Equest Capital Limited, Jersey je grupa kompanija sa iskustvom u razvoju, izgradnji i poslovanju turističkih kompleksa raznovrsnih sadržaja i najviših međunarodnih standarda i da je ovaj Konzorcijum bio jedini i uspješni ponuđač na javnom tenderu.
- D je Odlukom Savjeta za privatizaciju Vlade Crne Gore od 20 marta, 2009. god, Ponuda Konzorcijuma prihvaćena kao prvorangirana i odobreno stupanje u pregovore za zaključenje Ugovora dugoročnom zakupu Lokacije za svrhu izgradnje, razvoja i upravljanja Turističkim kompleksom raznovrsnih sadržaja i najviših međunarodnih standarda.
- E Konzorcijum ima pravo da osnuje

This lease and development agreement The („Agreement“) is made the day of 11th September 2009 between:

The Government of Montenegro, Jovana Tomaševića 1, 81000 Podgorica, Montenegro, represented by Dr. Igor Lukšić, Vice president of the Government (further in the text Lessor),

and

Consortium consisted of **Northstar L.L.C.**, Podgorica, Bulevar Svetog Petra Cetinskog 29/1 and **EQUEST CAPITAL LIMITED**, Jersey (collectively the „Consortium“); represented by Kari Haataja Jukka Rikard

WHEREAS:

- A The Government is the owner of the Site.
- B The Government has initiated a public tender procedure for the selection of a developer for the design, financing, construction, sale of individual units and subsequent operation of a high-quality tourist complex for the Site under a long term lease with the Government.
- C Northstar L.L.C., Podgorica, Bulevar Svetog Petra Cetinskog 29/1 and EQUEST Capital Limited, Jersey constitute a group of companies experienced in developing, constructing and operating substantial mixed use and resort complexes of the highest international standard, and the Consortium was only and the successful bidder in the public tender
- D By the decision of the Privatization Council of the Government of Montenegro from the March 20th 2009, The bid of the Consortium has been accepted as the preferred bid and the Consortium was granted the right to enter into a negotiations for the long term lease of the Site for the purpose of developing and thereafter managing a mixed use resort of the highest international standard.
- E The Consortium has the right to found a

projektne kompaniju koja će se starati o realizaciji projekta ili upravljati realizacijom projekta, nevezano za obaveze Konzorcijuma prema Vladi iz ovog Ugovora. Odnos Konzorcijuma i projektne kompanije biće regulisan posebnim sporazumom, ili odlukom o osnivanju.

Ugovorne strane su se saglasile o sledećem:

Definicije i tumačenje

- 1.1 Za sve svrhe ovog Ugovora, izrazi definisani u ovoj klauzuli imaju dolje navedena značenja gdje god to kontekst dozvoljava:
- 1.1.1 "**Susjedno zemljište**" se smatra svo zemljište koje se graniči sa Lokacijom.
- 1.1.2 "**Povezano lice**" označava bilo koje drugo lice u odnosu sa određenim licem koje direktno ili indirektno (a) posjeduje ili ima Glasačku kontrolu nad prvim licem, (b) je u vlasništvu prvog lica ili takvo prvo lice ima Glasačku kontrolu nad takvim drugim licem ili (c) je u zajedničkom vlasništvu ili pod zajedničkom Glasačkom kontrolom sa prvim licem ili akcionarima prvog lica. Za svrhe ove definicije termin "posjeduje" ili termin "posjedovan" označava vlasništvo nad više od pedeset procenata (50%) akcijskog kapitala ili prava na raspodjelu akcijskog kapitala na račun lica u pitanju, a termin "Glasačka kontrola" označava moć uticanja na rukovođenje ili politiku lica, bilo da se taj uticaj vrši preko vlasništva nad hartijama od vrijednosti sa pravom glasa, ugovora ili drugačije; pri čemu se (i) Konzorcijum ne smatra povezanim licem Vlade i (ii) kompanija iz javnog sektora koje pružaju komunalne usluge se ne smatraju povezanim licima Vlade.
- 1.1.3 "**Saglasnosti**" označavaju odobrenja, saglasnosti, dozvole i licence bilo kojeg lokalnog ili drugog nadležnog organa koje su s vremena na vrijeme potrebne da bi se Konzorcijumu omogućilo da započne i realizuje radove, kao i svaku i sve faze istih, na zakonski način; kao i

project company which will take care of the realization of the project or manage the realization of the project, and not relating to the commitments of the Consortium to the Government from this Agreement. The relationship of the Consortium and the Project company shall be defined by a special contract, or by the incorporation decision.

Now this Deed witnesses as follows:

Definitions and interpretation

- 1.1 For all purposes of this Agreement the following terms defined in this clause have the meanings specified below wherever the context so permits:
- 1.1.1 "**Adjacent Lands**" means any land sharing a border with the Site.
- 1.1.2 "**Affiliate**" means, with respect to any person, any other person that, directly or indirectly, (a) owns or who has Voting Control over the first person, (b) is owned by the first person, or such first person has Voting Control over such other person, or (c) is commonly owned or under common Voting Control with the first person or by the shareholders of the first person. For the purposes of this definition the term "own" or "owned" means ownership of more than fifty percent (50%) of the equity interests or rights to distributions on account of equity of the person in question and the term "Voting Control" means the power to direct the management or policies of a person, whether through the ownership of voting securities, by contract, or otherwise; provided however that (i) the Consortium shall not be considered to be an Affiliate of the Government and (ii) public sector companies providing utility services shall not be considered Affiliates of the Government.
- 1.1.3 "**Approvals**" means references to the approvals, consents, permissions and licences of any local or other competent authority that are from time to time necessary to enable the Consortium to begin the Works and to carry them out, and each and every stage or phase of them, lawfully and if they are destroyed

ukoliko su iste uništene ili oštećene, da ih ponovo izda;

1.1.4

"Maksimalni naponi" označavaju: napore Konzorcijuma i trećih lica da prilikom ispunjavanja obaveza iz ovog Ugovora primjenjuju najbolje međunarodne prakse koje je razumno očekivati od renomirane razvojne kompanije, što je definisano u daljem tekstu.

Maksimalni naponi podrazumijevaju i zalaganje i pružanje pomoći konzorcijumu od strane Vlade, a u skladu sa njenim nadležnostima po pozitivnim propisima i dobrim običajima.

1.1.5

"Najbolja međunarodna praksa" označava određeni stepen profesionalne vještine, marljivosti, opreza i promišljenosti koja se sa pravom očekuje od obučenog, kvalifikovanog i iskusnog lica koje se bavi razvojem nekretnina, čije su odgovornosti i aktivnosti određene kao obaveze po ovom Ugovoru; kao i usaglašenost sa ovom praksom, metodama, opremom, specifikacijama i standardima upravljanja, bezbjednosti i učinka koji se s vremena na vrijeme mogu promijeniti, a koje koriste stručne kompanije koje obavljaju takve zadatke vezano za objekte sličnog tipa i veličine kao što su objekti ovog Projekta, i na lokaciji koja je slična poziciji Lokacije, a koje su po razumnoj procjeni i u svijetlu činjenica poznatih u vrijeme donošenja odluke smatrani ekonomski i finansijski opravdanom, sigurnom i profesionalno prihvatljivom praksom (najbolja međunarodna praksa koja se ne svodi na optimalnu praksu ili način da se isključe sve druge, već je to sva praksa koja podrazumijeva razumno i oprezno postupanje i način poslovanja);

1.1.6

"Zgrade" označavaju sve zgrade, montaže, strukture, put, pločnike, armature kod pješačkih prelaza i pomoćne zgrade koje su s vremena na vrijeme izgrađene ili instalirane na Lokaciji tokom trajanja Ugovora;

1.1.7

"Zgrade i instalacije" označavaju sve

or damaged to reinstate them;

1.1.4

"Best Efforts" means the efforts of the Consortium and third parties in performing its obligations under the Agreement applying Best International Practices, that are reasonably expected from a renowned development company, as defined below.

Best efforts also mean the efforts and assistance to the Consortium by the Government, according to its authorities under the laws, regulation and good custom

1.1.5

"Best International Practices" means the exercise of a certain degree of professional skill, diligence, prudence and foresight as would reasonably and ordinarily be expected from a skilled, qualified and experienced property development entity responsible for carrying out responsibilities and discharging operations of a type such as the obligations under this Agreement, and complying with those practices, methods, equipment, specifications and standards of management, safety and performance, as the same may change from time to time, as are commonly used by professional organisations carrying out such tasks in connection with facilities of a type and size similar to the Project and in a location similar to that of the Site, which in the exercise of reasonable judgement and in light of the facts known at the time a decision was made, are considered economically and financially prudent, safe and professionally acceptable practices (best International Practices are not intended to be limited to the optimum practice or method to the exclusion of all others, but rather to include all reasonable and prudent practices and methods);

1.1.6

"Buildings" means all buildings, all erections, structures, roads, pavements, fixtures, pedestrian walkways fittings and appurtenances constructed or installed on the Site from time to time, throughout the Term;

1.1.7

"Buildings and Installations" mean all

- jedinice koje nisu zemljište;
- Units other than land;
- 1.1.8 "Radni dan" označava bilo koji dan koji nije subota, nedjelja ili državni praznik, kada rade banke u Crnoj Gori;
- 1.1.8 -"Business Day" means any day other than a Saturday, Sunday or public holiday on which banks in Montenegro are open for business.
- 1.1.9 "Promjena zakona" označava izmjene zakona na osnovu kojeg je zaključen ugovor o stranom ulaganju, u skladu sa klauzulom 24 ovog Ugovora.
- 1.1.9 "Change of Law" means the change of the law on which the foreign investment has been made in concordance with article 24 of this Agreement.
- 1.1.10 "Objekti civilne zaštite" označavaju prostorije koje treba da obezbjedi Konzorcijum za svrhe omogućavanja pružanja usluga civilne zaštite vezano za Projekat, a koje će se u cjelosti nalaziti na Lokaciji i biti urađene o trošku Konzorcijuma.
- 1.1.10 -"Civil Defence Facilities" means those rooms to be supplied by the Consortium for the purposes of enabling the Civil Defence Services to be provided in respect of the Project which shall all be located in the Site, and which shall be at the expense of the Consortium
- 1.1.11 "Usluge civilne zaštite" označavaju usluge koje pružaju nadležni državni organi, a vezano za poslove policije, imigracionu kontrolu, carinu, protivpožarne usluge i poslove spasavanja na moru potrebne za sadržaje na Lokaciji ili stanovnike i korisnike Projekta;
- 1.1.11 -"Civil Defence Services" means services provided by relevant authorities of policing, immigration control, customs, fire services and sea rescue required in respect of the developments contained in the Site or the inhabitants and users of the Project.
- 1.1.12 "Morsko dobro", je dobro, koje je definisano zakonima Crne Gore važećim u vrijeme zaključenja ugovora
- 1.1.12 "Coastal good" (Morsko dobro) is the good defined by laws of Montenegro valid in the time of the conclusion of the Agreement
- 1.1.13 "Pravosnažnost" označava datum ispunjenje preduslova iz klauzule šest (6) ovog ugovora;
- 1.1.13 -"Commencement Date" -means the date of fulfilment of the conditions precedent stated in Clause [6]; of this Agreement -
- 1.1.14 "Nadoknada štete" znači da odgovorna strana dovodi oštećenu stranu ekonomski u poziciju u kojoj bi oštećena strana bila da se činjenje u pitanju ili nečinjenje koje je prouzrokovalo potraživanje nadoknade ili odštete nije desilo, a podliježe sljedećem:
- 1.1.14 -"Compensation" means that the responsible party shall put the aggrieved party economically in the position the latter would have been had the respective action or omission giving rise to the claim to compensate or indemnify not occurred, subject to the following:
- (i) Nadoknada štete se ograničava na direktnu štetu, uključujući gubitak, o čemu se odlučuje u skladu sa zakonom i čiji je kvantum (iznos) direktna šteta i gubitak koji prizilazi iz uobičajenog toka stvari bez uključivanja drugog razloga i nezavisno od posebnih okolnosti, odnosno direktna šteta ili gubitak očekivan u vrijeme zaključenja Ugovora, odnosno predviđen kao rezultat činjenja ili nečinjenja koje iziskuje potraživanje nadoknade ili obeštećenja a koji je nemoguće izbjeći i
- (i) Compensation shall be limited to direct damages, including loss, whose entitlement is decided in accordance with the Law and whose quantum is the direct damage and loss which is arising in the ordinary course of things without other intervening cause and independent of special circumstances, which direct damage and loss is at the time of contracting is expected, foreseeable likely as would result from the respective

pored razumno uloženog truda.

(ii) Nadoknada štete isključuje kaznene štete;

(iii) Nadoknada štete uključuje sve i bilo kakve direktne štete za koje se može donijeti odluka shodno zakonu, nadoknada za advokate, troškove za eksperte, kao i sve i bilo koje druge troškove i/ili rashode koji su proizašli u vezi sa činjenjem ili nečinjenjem koje je rezultat promjene zakona, neizmirenja obaveze ili druge povrede ovog Ugovora;

(iv) Sve štete i gubitke čiju nadoknadu strana u pitanju potražuje, ista treba da preduzme sve razumne napore da umanjii pretrpljenu direktnu štetu i bilo koji gubitak koji je iz nje proizašao.

1.1.15 **"Izgradnja i razvoj"** označava sve Zgrade, Objekte, puteve i druge strukture koje na Lokaciji treba da izgradi Konzorcijum u skladu sa uslovima ovog Ugovora i uključuju Zgrade, Objekte, Puteve i druge strukture koje su navedene ili naznačene u Studiji lokacije Dobroč Rose 32 i izdatim dozvolama za građenje nadležnih organa.

1.1.16 **"Razvojni zadaci"** označavaju sve aktivnosti koje ima da izvrši Konzorcijum u cilju stavljanja u funkciju i poslovanja Integrisanog turističkog kompleksa, uključujući hotele, restorane, privezišta i druge turističke objekte, kao i kontrolu planiranja upotrebe zemljišta, pomoć u dobijanju imovine i vlasništva, formiranje kompanije/a za vlasništvo nad imovinom i/ili za upravljanje imovinom, kao i razvoj, upravljanje, poslovanje i održavanje Projekta u skladu sa ovim Ugovorom.

1.1.17 **"Spor"** označava bilo koji spor, potraživanje, neslaganje ili razliku bilo koje vrste koja nastane između Strana zbog ili u vezi sa ovim Ugovorom.

action or omission giving raise to the claim to compensate or indemnify and is unable to avoid by reasonable effort; and

(ii) Compensation shall exclude punitive damages; and

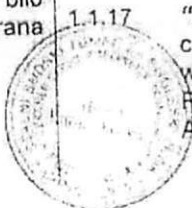
(iii) Compensation shall comprise all and any direct damages that may be awarded under the Law, attorneys fees, expert costs as well as all and any other expenses and/or costs incurred in connection with the action or omission which are the result of a Change of Law, an Event of Default or other breach of this Agreement; and

(iv) all damages and losses claimed are subject to the affected Party taking all reasonable efforts to mitigate the direct damage suffered and any loss arising there from.

1.1.15 **"Development"** means all the buildings, facilities, roads and other structures required to be constructed by the Consortium on the Site in accordance with the terms of this Agreement and shall comprise the Buildings, Facilities, Roads and other structures which are listed or referred to in the Study of the location 32 Dobroč Rose and issued building licenses by the relevant authorities.

1.1.16 **"Development Tasks"** means all acts necessary to be performed by the Consortium in order to put into function and operate the Integrated Tourism Complex, including hotels, restaurants, marinas and other tourism facilities and the land use planning control, facilitating the granting of real property and land title(s), establishment of property owning and/or property management company(ies), and development, management, operation and maintenance of the Project in accordance with this Agreement.

1.1.17 **"Dispute"** means any dispute, claim, controversy or difference of any kind whatsoever which arises between the Parties out of or in connection with this Agreement.



"Effective Date" means the date when the contract is signed, according to the article 41.

"Event of Force Majeure" means any event, circumstance or condition which is unforeseeable or, if foreseeable, beyond the reasonable control of the Party affected, including, without limitation:

war, hostilities, revolt, not, insurrection or other civil commotion, acts of terrorism or sabotage;

nuclear explosion, radioactive, biological or chemical contamination, ionising radiation, or the discovery of such contamination or radiation;

any effect of the natural elements, including fire, earthquake, storm, flood, storm, tsunami, cyclone or tornado;

explosion (other than nuclear explosion or an explosion resulting from an act of war which is separately covered in Clause (iii) above);

epidemic or scourge;

The prohibition of the free flow of people, goods and capital in and from Montenegro in the case embargo, blockade or sanctions;

(vii) General prohibition of construction on the territory of the municipality of the Location or on the territory of Montenegro

(viii) Global economic crisis that resulted in a systemic disappearance or the blockade of functioning of the global banking system, under which the blockade of the international payment system has occurred, and which has been noted by the International Monetary Fund

"Execution and Ratification" means the signing and ratification by the Government of the Agreement, and signing by each duly authorized representative of the Consortium.

"Facilities" means all and any Hotels, restaurants, bars, shops, kiosks, fitness centres, spas, pontoons, and other objects, that are in the function of these

1.1.18 "Datum stupanja na snagu" označava datum kada je ugovor potpisan, u skladu sa članom 41 ovog Ugovora.

1.1.19 "Stičaj više sile" označava bilo koji događaj, okolnost ili uslov koji je nepredvidljiv ili, ukoliko je predvidljiv, van razumne kontrole Strane pod njenim uticajem, uključujući bez ograničenja: (i) rat, neprijateljstva, revolt, pobunu ili drugo civilno previranje, teroristički akt ili sabotazu;

(ii) nuklearnu eksploziju, radioaktivnu, biološku ili hemijsku kontaminaciju, jonizirajuću radijaciju ili otkrivanje takve kontaminacije ili radijacije;

(iii) bilo kakav uticaj prirodnih pojava, uključujući požar, zemljotres, poplavu, oluju, cunamij, ciklon ili tornado;

(iv) eksploziju (koja nije nuklearna eksplozija ili eksplozija koja je rezultat rata, što je posebno propisano klauzulom (ii) gore);

(v) epidemiju ili pošast;

(vi) u slučaju embarga, blokade ili sankcija onemogućen slobodan protok ljudi robe i kapitala u iz Crne Gore.

(vii) opšta zabrana gradnje na teritoriji lokalne samouprave kojoj pripada Lokacija ili na teritoriji Crne Gore.

(viii) Globalna ekonomska kriza usled koje je došlo do sistemskog nestajanja ili blokade poslovanja globalnog bankarskog sistema, usljed kojeg je došlo do blokade globalnog platnog prometa, koji je konstatovao Međunarodni monetarni fond

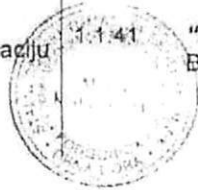
1.1.20 "Izvršenje i ratifikacija" označava potpisivanje i ratifikaciju Ugovora od strane Vlade i potpisivanje istog od strane propisno ovlašćenog predstavnika svakog člana Konzorcijuma.

1.1.21 "Objekti" označavaju sve i bilo koje hotele, restorane, barove, prodavnice, kioske, fitness centre, SPA sadržaje, centre, spas, pontoons, and other objects, that are in the function of these ovi objekata koji, ne obuhvataju Vile, sadržaje koji se nalaze na lokaciji Vile

- u funkciji su Vile, koji su instalirani u ili posluju u sklopu Turističke lokacije.
- 1.1.22 **"Neograničeno vlasništvo"** označava neograničeno, prenosivo i registrovano vlasništvo nad bilo kojim dijelom Lokacije ili Zgrade.
- 1.1.23 **"Vlada"** označava Vladu Crne Gore, uključujući sva njena ministarstva ili njene organe, organizacije i službe, pri čemu je u potpunosti jasno da je Vlada Crne Gore (kao Strana ovoga Ugovora) u potpunosti odgovorna za sva činjenja, nečinjenja i obaveze "Vlade" (kako je definisano u ovom Ugovoru) po ovom Ugovoru.
- 1.1.24 **"Infrastruktura i komunalne usluge"** označavaju pristup putu, poštanske usluge, internet širokog dometa, mobilnu telefoniju, fiksne telefonske linije, kanalizacioni sistem i struju, snadbjevanje pitkom vodom do granice Lokacije, kao i povezanu infrastrukturu koja je u posjedu i/ili je izgrađena ili će biti izgrađena od strane odgovornog pružaoca komunalnih usluga, a nalazi se izvan Lokacije.
- 1.1.25 **"Datum završetka Investicija"** je datum kada su realizovane Minimalne obaveze za Investiranje u skladu sa članom 7.2 ovog Ugovora.
- 1.1.26 **"LCIA"** označava Londonski sud međunarodne arbitraže.
- 1.1.27 **"LCIA Pravila"** označavaju Pravila Londonskog suda međunarodne arbitraže.
- 1.1.28 **"Zakonske obaveze"** označavaju bilo kakvu obavezu koja je u vezi sa Turističkom lokacijom ili njenim stupanjem u posjed ili upotrebom koju nameće bilo koji sadašnji ili budući zakon, propis, obavještenje, odredba ili zahtjev vladinog, javnog, pravosudnog ili lokalnog organa.
- 1.1.29 **"Gubici"** upućuju na gubitke u pogledu obaveza, štete ili gubitka, nadoknade štete ili kompenzacije, kazne, troškova, isplate i rashoda koji proizilaze iz bilo kakvog zahtjeva, potraživanja, sudskog
- objects, not including the villas and objects on the location of the villa and in the functional usage of the villa, installed in or operating from the Resort.
- 1.1.22 **"Freehold Title"** means unrestricted and transferable title to and registered ownership of any specified part of the Site or of a Building.
- 1.1.23 **"Government"** means the Government of Montenegro, including all of its ministries or agencies and organisations and units, it being understood that the Government of the Montenegro (being Party to this Agreement) shall be fully liable for all acts, omissions and obligations of the "Government" (as defined herein) under this Agreement.
- 1.1.24 **"Infrastructure and Utilities"** means the road access, postal services, broadband internet, mobile phone, telephone lines, sewage and electricity, potable water supply to be provided to the border of the Site, and associated infrastructure owned and/or constructed or to be constructed by the responsible Utility Provider and which is outside the Site.
- 1.1.25 **"Investment Completion Date"** means the date that the Minimum Investment Obligations have been satisfied in concordance with the article 7.2 of this Agreement.
- 1.1.26 **"LCIA"** means the London Court of International Arbitration.
- 1.1.27 **"LCIA Rules"** means the Rules of Arbitration of the London Court of International Arbitration.
- 1.1.28 **"Legal Obligations"** means any obligation relating to the Resort or its occupation or use imposed by any present or future law, regulation, notice, direction or requirement of any governmental, public, judicial or local authority.
- 1.1.29 **"Losses"** references to 'losses' are references to liabilities, damages or losses, awards of damages or compensation, penalties, costs, disbursements and expenses

- postupka.
- 1.1.30 **"Privezište"** označava dio Lokacije koja će biti izgrađena za svrhe privezivanja brodova uže tom, usidranja i servisiranja brodova u skladu sa Prostornim planom i dozvolama nadležnih organa.
- 1.1.31 **"Minimalne obaveze vezane za izgradnju"** označavaju sve aktivnosti koje Konzorcijum treba da izvrši u cilju započinjanja komercijalnog poslovanja u turizmu i drugih povezanih elemenata.
- 1.1.32 **"Minimalne investicione obaveze"** označavaju: troškove koje plaća ili preuzima Konzorcijum ili bilo koja treća strana za svrhe ispunjenja obaveze u pogledu izgradnje i koji ukupno iznose 210.000.000 EUR /slovima - dvije stotine i deset miliona eura/, od čega minimalna investiciona obaveza za Fazu I iznosi 141.800.000 EUR, a za Fazu II 68.200.000 EUR, s tim da se minimalna investiciona obaveza za Fazu II realizuje u skladu sa članom 15 ovog Ugovora.
- 1.1.33 **"Opština"** označava opštinu Herceg Novi, na čijoj teritoriji se nalazi Lokacija kao i bilo koju drugu opštinu koja eventualno ima, po bilo kom osnovu, veze sa realizacijom Projekta.
- 1.1.34 **"Lice"** označava (i) fizičko lice koje postupa za sebe ili u svojstvu predstavnika ili (ii) partnerstvo, korporaciju, društvo sa ograničenom odgovornošću, državni ili opštinski organ, trust, neprivrednu organizaciju ili bilo koje drugo pravno lice bilo koje vrste.
- 1.1.35 **"Postrojenje"** označava takve sisteme postrojenja i mašineriju koja se s vremena na vrijeme može nabaviti za objekte Turističke lokacije kao što su sistemi obezbjeđenja i nadzora, protivpožarni sistemi i zaštitna oprema, raspršivači, postrojenje za grijanje, ventilaciju i hlađenje, ugradni zvučnici u prostorijama kompleksa i ostala sredstva komunikacije
- arising from any claim, demand, action or proceedings.
- 1.1.30 **"Mooring"** means that part of the Site that will be constructed for the mooring, anchoring and servicing of boats in accordance with the Spatial Plan and the licenses of relevant authorities.
- 1.1.31 **"Minimum Build Obligations"** means all acts necessary to be performed by the Consortium in order to commence commercial operation of the tourism and other related elements of the Project.
- 1.1.32 **"Minimum Investment Obligations"** means costs paid or assumed by the Consortium or any other third party made for the purpose of achieving the build obligation, and which are in total EUR 210,000,000 (two hundred and ten million euros), of which for the Phase I the minimal investment obligation is EUR 141,800,000 EUR, and for the Phase II EUR 68,200,000, with it the minimal investment obligation for the Phase II is realized according to the article (15) of this Agreement
- 1.1.33 **"Municipality"** means Herceg Novi municipality, on whose territory is the Location, as well as any other municipality that eventually has, on any ground, a connection to the realization of the Project.
- 1.1.34 **"Person"** means (i) a natural person acting for himself or herself or in a representative capacity or (ii) a partnership, corporation, limited liability company, government or municipal authority, trust, unincorporated organisation or any other legal entity of any kind.
- 1.1.35 **"Plant"** means such systems plant and machinery as may from time to time be provided for the amenity of the Resort, such as security and surveillance systems, fire alarm and prevention equipment, sprinklers, heating, ventilation and air-conditioning plant, public address and other communication facilities.

- 1.1.36 **"Otudjenje imovine"** označava prodaju i svako drugo raspolaganje zemljišta lokacije od strane Vlade Crne Gore, u skladu sa članom 13.3. ovog Ugovora.
- 1.1.36 **"The disaffection of property"** means the of the sale and any other usage of the land by the Government, in the concordance with the article (13.3) of this Agreement
- 1.1.37 **"Projekat"** označava implementaciju, planiranje, osmišljavanje, razvoj, finansiranje, izgradnju, marketing, prodaju, davanje u podzakup, korišćenje, upravljanje, održavanje i poslovanje Lokacije za svrhe kreiranja i funkcionisanja Integrisanog turističkog kompleksa u skladu sa ovim Ugovorom.
- 1.1.37 **"Project"** means the implementation, planning, design, development, financing, marketing, sale, leasing, subleasing, utilisation of, management, maintenance and operation of the Site, according to this Agreement for the purpose of creating and operating the Integrated Tourism Complex.
- 1.1.38 **"Projektna sredstva"** označavaju sve interese i opcije nad zemljištem, prava uživanja tuđe imovine i sva druga sredstva koja posjeduju Konzorcijum, njegove Podružnice i Povezana lica na Lokaciji uključujući all se ne ograničavajući na bilo koju infrastrukturu i komunalne usluge Konzorcijuma, zgrade, puteve, šetališta, zajednička javna mjesta kao što su parkovi, cjevovodi, kablovi za prenos električne energije i telekomunikacioni kablovi, odvodi, kanalizacija, vodeni putevi i druga slična infrastruktura koja je neophodna za korišćenje, funkcionisanje i rad Projekta, sve zgrade i druge strukture bilo koje vrste i konfiguracije koje su izgrađene na Lokaciji i sva druga imovina koju posjeduje ili koristi Konzorcijum.
- 1.1.38 **"Project Assets"** means all land interests and options, Usufruct Rights, and all other assets owned by the Consortium, its Subsidiaries and Affiliates in the Site, including but not limited to any Consortium Infrastructure and Utilities, buildings, roads, paths, common public spaces such as parks, pipelines, transmission lines for electricity and telecommunications, drains, sewers, water transmission facilities and other similar infrastructure necessary for the use, operation and occupation of the Project, all buildings and other structures of any type and configuration constructed on the Site, and all other assets owned or used by the Consortium.
- 1.1.39 **"Licence i dozvole Konzorcijuma"** označavaju sve takve licence, dozvole, saglasnosti i odobrenja od strane Vlade koje mogu zatrebati Konzorcijumu s vremena na vrijeme shodno mjerodavnom zakonu za izvršenje razvojnih zadataka i ostvarivanje koristi od prava datih Konzorcijumu na osnovu ovog Ugovora, a u cilju implementacije Prostornog plana i za svrhe komercijalnog poslovanja Projekta.
- 1.1.39 **"Consortium Licences and Permits"** means all such licences, permits, consents and approvals from the Government as the Consortium may require, from time to time, to hold pursuant to applicable Law to fulfil the Development Tasks and to benefit from the rights given to the Consortium under this Agreement and so as to enable the implementation of the Spatial Plan and the commercial operation of the Project
- 1.1.40 **"Jedinice nekretnine"** označavaju bilo koje i sve jedinice nekretnine koje su izgrađene na Lokaciji za svrhe prodaje pojedinačnim kupcima, kao i za svrhu korišćenja.
- 1.1.40 **"Real Estate Units"** means any and all real estate units constructed on the Site for sale to individual purchasers, and for usage purposes.
- 1.1.41 **"Turistička lokacija"** označava Lokaciju i Zgrade.
- 1.1.41 **"Resort"** means the Site and the Buildings.



1.1.42 "Pravo preče kupovine" označava ugovoreno, prenosivo na povezana lica i sukcesore konzorcijuma, pravo Konzorcijuma i treće strane iz ovog Ugovora da u skladu sa ovim Ugovorom, u slučaju namjere Vlade da proda dio zemljišta koje nije predmet prenosa prava svojine na treće lica (zemljište ispod Vile i u funkciji Vile) nakon sprovedene zakonske procedure javnog oglašavanja, otkupi zemljište po cijeni koja je sadržana u prvorangiranoj ponudi, sa zabilježbom ovog prava. U slučaju da Konzorcijum ne koristi pravo preče kupovine zbog visine ponuđene cijene od strane trećeg lica, a treće lice odustane ili ne zaključi ugovor sa Vladom, Vlada će ponuditi korišćenje prečeg prava kupovine Konzorcijumu po cijeni koju je ponudio drugorangirani ponuđač. U slučaju da drugorangirani ponuđač odustane ili ne zaključi ugovor, ili ne postoji, Vlada će ponoviti javna oglašavanja. Izuzetno, ukoliko u trenutku prodaje, u skladu sa tada važećim propisima ne postoji obaveza javnog oglašavanja prodaje zemljišta u državnom vlasništvu, Vlada, Konzorcijum i treće strane mogu pristupiti kupoprodaji neposrednom pogodbom.

1.1.43 "Pravo prečeg zakupa" označava ugovoreno, neograničeno i prenosivo pravo Konzorcijuma i treće strane iz ovog Ugovora da u skladu sa ovim Ugovorom, u slučaju namjere Vlade da, nakon isteka ovog ugovora, izda dio zemljišta koje nije predmet prenosa prava svojine na treće lica (zemljište ispod i u funkciji Vile) nakon sprovedene zakonske procedure javnog oglašavanja za izdavanje u zakup zemljišta da zakupi zemljište po cijeni koja je sadržana u prvorangiranoj ponudi, sa zabilježbom ovog prava. U slučaju da konzorcijum ne koristi pravo prečeg zakupa zbog visine ponuđene cijene od strane trećeg lica, a treće lice odustane ili ne zaključi ugovor sa Vladom, Vlada će ponuditi Konzorcijumu korišćenje prava prečeg zakupa po cijeni koju je ponudio drugorangirani ponuđač. U slučaju da drugorangirani ponuđač odustane ili ne zaključi ugovor, ili ne postoji, Vlada će ponoviti javna oglašavanja. Izuzetno, ukoliko u trenutku prodaje, u skladu sa tada važećim propisima ne postoji obaveza javnog oglašavanja za davanje u

1.1.42 "The right of first refusal", specifies an agreed, transferable on affiliated entities and the successors of the Consortium, and unlimited right of the Consortium and the third party from this Agreement in accordance with this Agreement, in the case that the Government decides to sell land which is not subject of a transfer to a third party (land beneath and in the function of a villa) after the legal procedure of a public notification for the purchase of the land, to buy the land on the price stated in the preferred bid, with the registration of this right. In the case that the Consortium does not exercise this right due to the price, and the preferred bidder does not conclude the agreement, the Consortium shall use the second preferred bid price. In the case that the second preferred bidder steps down, or does not conclude the agreement, or does not exist, the Government shall repeat the public tender. Exempt from this if at the time of the sale, there is no need for the public tender for the state owned land, the Government, Consortium and the third parties can begin negotiations for the sale of the land with direct negotiations.

1.1.43 "The Right of First refusal for the Lease" specifies an agreed, unlimited and transferable on affiliated entities and the successors of the Consortium right of the Consortium and the third party from this Agreement in accordance with this Agreement, in the case that the Government decides, after the expiry of this agreement to lease part of the land, which is not subject of a transfer to a third party (land beneath and in the function of a villa), after the legal procedure of a public notification for the lease of the land, to lease the land at the price stated in the preferred bid, which is not subject of a transfer to a third party, with the registration of this right. In the case that the Consortium does not exercise this right due to the price, and the preferred bidder does not conclude the agreement, the Government shall offer the Consortium to use the second preferred bid price. In the case that the second preferred bidder steps down, or does not conclude the agreement, or does not exist, the Government shall

zakup zemljišta u državnom vlasništvu
Vlada, Konzorcijum i treće strane mogu
pristupiti ugovaranju zakupa
neposrednom pogodbom.

- 1.1.44 **"Imenovani operater"** označava treće lice na koje Konzorcijum prenosi pravo upravljanja turističkim kompleksom ili dijelom Turističkog kompleksa, ili putem njih i uz njihov angažman sam upravlja Turističkim kompleksom ili dijelom Turističkog kompleksa.
- 1.1.45 **"Putevi"** označavaju sve puteve, pločnike, javna šetališta i staze u okviru Lokacije.
- 1.1.46 **"Datum potpisivanja"** označava datum kada ugovorne strane potpišu ovaj Ugovor.
- 1.1.47 **"Lokacija"** označava parcele iz člana 1.1.58. ovog ugovora, označeno kao Faza I i Faza II a koje u svakom slučaju isključuje sva prava na eksploataciju minerala i arheološka nalazišta.
- 1.1.48 **"Prostorni plan"** označava Prostorni plan posebne namjene Morskog Dobra, Studiju lokacije Dobroč Rose 32 i druga planska dokumenta donijeta od strane nadležnih organa vezano za Lokaciju, kao i za zemljište koje služi Lokaciji u smislu pristupnih puteva i provoda Infrastrukture.
- 1.1.49 **"Podizvođač"** označava bilo koje lice koje zaključuje ugovor sa Konzorcijumom vezano za bilo koju uslugu, nabavku materijala, izgradnju, održavanje, poslovanje, razvoj, upravljanje, korišćenje ili drugu aktivnost vezano za Projekat.
- 1.1.50 **"Podružnica"** označava bilo koju kompaniju koju je formirao Konzorcijum ili njegovi akcionari za svrhe obavljanja dijela razvojnih zadataka, a koja je do značajnog završetka radova u direktnom ili indirektnom većinskom vlasništvu Konzorcijuma ili bilo kojeg od njenih akcionara ili je pod glasačkom kontrolom Konzorcijuma ili bilo kojeg od njenih akcionara, odnosno koja je formirana po završetku radova u cilju korišćenja,

repeat the public tender. Exempt from this, if in the moment of the new lease, there no legislation that warrants a public tender for the state owned land, the Government, Consortium and the third parties can begin negotiations for the lease of the land with direct negotiations.

- 1.1.44 **"Nominated Operator"** specifies a third party on which the Consortium transfers the right to manage the Tourist complex or a part of the tourist complex, or with it and with their engagements manages the Tourist complex or a part of the Tourist complex
- 1.1.45 **"Roads"** means all roads, pavements, public walkways and footpaths within the Site.
- 1.1.46 **"Signing Date"** means the date of signature of this Agreement, by contractual parties.
- 1.1.47 **"Site"** means the land stated in article (1.1.58) of this agreement, shown as Phase I and Phase II and which shall exclude in all cases, all mineral rights and archaeological finds
- 1.1.48 **"Spatial plan"** means the spatial plan of Morsko Dobro, Study of the location 32 Dobroč Rose and other spatial documents issued by relevant authorities related to the site and the land that is used by the locations as the access road and infrastructure conduit.
- 1.1.49 **"Sub-contractor"** means any person contracting with the Consortium in respect of any service, supply of materials, construction, maintenance, operation, development, management, utilization or other activity related to the Project.
- 1.1.50 **"Subsidiary"** means any company established for the performance of part of the Development Tasks by the Consortium or its shareholders, and which until Substantial Completion is directly or indirectly majority owned by the Consortium or any of its shareholders or which is under Voting Control of the Consortium or any of its shareholders, or was formed upon the

- prodaje, zakupa Turističke lokacije u cjelini ili njenih jedinica.
- 1.1.51 **"Sekundarno pravo uživanja tuđe imovine"** označava pravo Treće strane korisnika ili Treće strane kupca ili bilo koje treće strane da koristi i eksploatiše Lokaciju s tim da joj je takvo pravo dao uživatelj prava tuđe imovine u skladu sa ovim Ugovorom.
- 1.1.52 **"Trajanje"** označava period koji počinje danom Pravosnažnosti, a ističe na devedesetu (90) godišnjicu Dana pravosnažnosti.
- 1.1.53 **"Prenos"** označava prenos, dodjeljivanje licence za korišćenje, stavljanje pod hipoteku, opterećenje, iznajmljivanje, prodaja, dodjela slobodnog korišćenja zemljišta, Sekundarnog prava uživanja imovine i/ili Pod-Sekundarnog prava uživanja imovine ili raspolaganja imovinom.
- 1.1.54 **"Jedinica(e)"** označava bilo koju definisanu i adekvatno označenu parcelu, zgradu, apartman ili strukturu bilo koje vrste (uključujući hotele, restorane barove, prodavnice, kioske, fitnes centre, SPA sadržaje, dokove, sidrišta, ponte, strukture nad vodom ili slične strukture) u okviru Lokacije.
- 1.1.55 **"Pravo uživanja tuđe imovine"** označava registrovano, neograničeno i prenosivo pravo na korišćenje i eksploataciju Lokacije, uključujući i pravo da se odobri sekundarno uživanje imovine ili pripiše bilo koji dio prava uživanja tuđe imovine kao što je regulisano ovim ugovorom i Prilozima, a omogućeno Konzorcijumu i da isto prenese Trećim stranama korisnicima ili Trećim stranama kupcima, u skladu sa ovim Ugovorom.
- 1.1.56 **"Pružalac komunalnih usluga"** označava odgovarajuću kompaniju iz javnog ili privatnog sektora koja obezbjeđuje bilo kakve infrastrukturne ili komunalne usluge u skladu sa ovim Ugovorom.
- completion of the works for the usage, sale or lease of the Tourist location in whole or its parts
- 1.1.51 **"Sub-Usufruct"** means the right of Third Party Users or Third Party Purchasers or any other third party to use and exploit the Site as such right has been granted by the holder of the Usufruct in accordance with this Agreement.
- 1.1.52 **"Term"** means the period commencing with the date of this Agreement and expiring on the ninetieth [90th] anniversary of the Effective Date.
- 1.1.53 **"Transfer"** means transfer, assign licence for use, mortgage, encumber, lease, sell, grant Freehold, Usufruct and/or Sub-Usufruct, sub-sub-Usufruct right over or otherwise dispose of property.
- 1.1.54 **"Unit(s)"** means any defined and properly delineated plot of land, building, apartment or structure of any type (including hotels, restaurants, bars, shops, kiosks, fitness centres, SPAs docks, berths, pontoons, structures over water or similar structures) situated within the Site.
- 1.1.55 **"Usufruct"** means the registered, unrestricted, and transferable right to use and exploit the Site, including the right to grant Sub-Usufruct or assign any part of the usufruct, as granted to the Consortium in accordance with this Agreement and the annexes and as may be transferred by the Consortium to Third Party Users or Third Party Purchasers according to this Agreement.
- 1.1.56 **"Utility Provider"** means the appropriate private or public sector company that shall supply any of the Infrastructure and Utilities in accordance with this Agreement.

- 1.1.57 "Radovi" označavaju radove koje je potrebno izvršiti da bi se ispunile Minimalne obaveze u pogledu izgradnje.
- 1.1.58 "Faza I" označava parcele 1539, 1540, 1564, 1544, 1545, 1546 i dio parcele 1563/2, koja je obuhvaćena Studijom lokacije Dobroč Rose, Sektor 32 u ukupnoj površini po zvaničnim podacima površina iz LN 95 i LN 242 KO Rose iznosi 370.368 m².
- "Faza II" označava ostali dio parcele 1563/2 koji nije obuhvaćena Studijom lokacije Dobroč Rose, Sektor 32 u ukupnoj površini po zvaničnim podacima iz LN 242 KO Rose iznosi 152.213 m².
- 1.1.59 "Investicioni period" označava period realizovanja investicije, a počinje 90 dana nakon dana Pravosnažnosti ovog Ugovora.
- 1.2 U ovom Ugovoru, osim u onoj mjeri u kojoj kontekst drugačije nalaže:
- 1.2.1 "Pozivanja na uvodne djelove, Klauzule i Priloge, ukoliko kontekst ne nalaže drugačije, jeste pozivanje na uvodne djelove, Klauzule i Priloge ovog Ugovora;
- 1.2.2 Osim ukoliko nije drugačije naznačeno u ovom Ugovoru, pozivanje na bilo koju Uredbu, rješenje, odluku, naredbu ili propis uključujući bilo kakvu njihovu dopunu odnose se na one koje su izdate prije Dana potpisivanja.
- 1.2.3 Prilikom tumačenja odredbi ovog Ugovora i ispunjenja obaveza propisanih njima, Strane se obavezuju da postupaju u dobroj vjeri i na takav način da u potpunosti doprinesu njegovom duhu i namjeri;
- 1.2.4 Upućivanja na riječi "uključiti" ili "uključujući" se smatraju praćene izrazom, "bez ograničenja" ili izrazom "ali se ne ograničavajući na" bilo da su ili ne praćene takvim sličnim frazama ili
- 1.1.57 "Works" means the works required to construct the Minimum Built Obligations.
- 1.1.58 "Phase I" is for the parcels "1539, 1540, 1564, 1544, 1545, 1546 and part of the parcel 1563/2 in the area which is under the Study of the Location Dobroč Rose, Sector 32 in the total area under the official data from the cadastre registry LN 95 and LN 242 Cadastre municipality Rose of 370,368 m².
- "Phase II" is for the remainder of the parcel 1563/2 which is not under the Study of the Location Dobroč Rose Sector 32 in the total area under the official data from the cadastre registry LN LN 242 Cadastre municipality Rose of 152,213 m².
- 1.1.59 "Investment Period" is the time period of the realization of the investment, and it begins 90 days from the Commencement date of this Agreement.
- 1.2 In this Agreement, except to the extent the context otherwise requires:
- 1.2.1 references to recitals, Clauses and Annexes are, unless the context otherwise requires, references to recitals and Clauses of and Annexes to this Agreement;
- 1.2.2 except as specified in this Agreement herein, references to any Decree, decision, enactment, ordinance or regulation including any amendment thereof shall be to those issued prior to the Signing Date;
- 1.2.3 in interpreting the provisions of this Agreement and in fulfilling their respective obligations hereunder, the Parties covenant to act in good faith and in such a manner as to give full effect to its spirit and intent;
- 1.2.4 references to the words "include" or "including" shall be deemed to be followed by "without limitation" or "but not limited to" whether or not they are followed by such similar phrases or words;

- riječima;
- 1.2.5 Upućivanja na Stranu ili Strane uključuju njihove nasljednike i opunomoćenike, kao i lica na koje je izvršen prenos njihovih prava i/ili obaveza;
- 1.2.6 Upućivanja na treću stranu označavaju bilo koje lice koje ne predstavlja Stranu i može uključiti Povezano lice bilo koje od Strana; i
- 1.2.7 Svi naslovi i nazivi Klauzula su dati za svrhe upućivanja i praktičnosti i njima se ne želi postići zaključnost ili konačnost ili uticati na značenje sadržaja ili opsega ovog Ugovora; i
- 1.2.5 references to a Party or Parties shall include their successors and permitted assignees and transferees of their rights and/or obligations;
- 1.2.6 references to a third party shall mean any person who is not a Party and may include an Affiliate of either of the Parties; and
- 1.2.7 all subjects and Clause titles are provided for the purpose of reference and convenience and are not intended to be inclusive or definitive, or to affect the meaning of the contents or scope of this Agreement; and
- 2 **Zakup, pravo korišćenja i povezana prava**
- 2.1 U skladu sa ovim Ugovorom Vlada prenosi pravo korišćenja Lokacije i daje je u zakup Konzorcijumu za period trajanja Ugovora, uz obavezu Konzorcijuma da realizuje investicije u skladu sa ovim ugovorom, kao i uz obavezu Vlade da prenese pravo svojine nad Vilama i zemljištem koje im funkcionalno pripada, na treća lica, nakon pismenog obraćanja Konzorcijuma a u skladu sa ovim Ugovorom.
- 2.2 Konzorcijum i Vlada se staraju da ovaj Ugovor i prava uživanja Lokacije budu registrovana u Katastru nepokretnosti što je prije moguće nakon zaključenja ovog Ugovora, a najkasnije u roku od 30 dana od dana potpisivanja Ugovora.
- 3 **Podjela lokacije na manje djelove - Jedinice i prodaja Jedinica**
- 3.1 Shodno mjerodavnim Prostornim planovima, vrši se podjela Lokacije na manje djelove, Jedinice, pri čemu Vlada bilježi pojedinačno registrovana vlasništva nad zemljištem koje će činiti
- 2 **Lease, Usufruct and Related Rights**
- 2.1 Subject to this Agreement the Government transfers the right of usage of the Site and leases the Site to the Consortium for the Term, with the obligation of the Consortium to realize the investments from this agreement and with the obligation of the Government to transfer the right of ownership over the villas and the land that goes with the villas after a written notification of the Consortium, and in the concordance with this Agreement.
- 2.2 The Consortium and the Government shall procure that this Agreement and the right of Usufruct established hereunder is registered with the Site Registry as soon as practicable after the execution of this Agreement, and in the latest 30 days from the signing of the Agreement.
- 3 **Subdivision on smaller parts - Units and sale of units**
- 3.1 The Site shall be subdivided, pursuant to applicable Spatial Plans into separate identifiable Units whereupon the Government shall record separate registered title in respect of land which

dio svake takve Jedinice u ime Vlade i omogućava upis vlasništva nad Objektima i Vilama sa pripadajućim zgradama, instalacijama i zemljištem koje im funkcionalno pripada, koje čine dio Jedinice u ime Konzorcijuma ili treće strane kupca, uz zabilježbu tereta u skladu sa ovim Ugovorom.

3.2

Vlada preduzima sve radnje koje su potrebne da omogući Konzorcijumu da Trećim stranama kupcima ili Trećim stranama korisnicima Prenese Jedinice (kao što može biti slučaj), da sklapa poslove vezano za Jedinice i da izvrši upis prava uživanja tuđe imovine nakon pripreme zahtjeva, njegovog propisnog popunjavanja po svim aspektima i plaćanja relevantnih naknada i dažbina.

3.3

Konzorcijum može s vremena na vrijeme Prenositi Trećim stranama prava

- korišćenja Imovine,
- vlasništva nad Objektima i Zgradama i instalacijama, bez zemljišta koje im funkcionalno pripada,
- vlasništva nad vilama, zemljištem, Zgradama, Zgradama i instalacijama koje funkcionalno pripadaju vilama,

nakon čega Vlada daje saglasnost za zabilježbu i bilježi zasebno registrovano pravo korišćenja zemljišta ili pravo svojine na Objektima ili Vilama kao i na zemljištu i zgradama koje funkcionalno pripada Vilama, a u ime bilo koje Treće strane, uz naplatu svih relevantnih naknada i dažbina.

3.4

Vlada obavlja sve ove aktivnosti koje je potrebno obaviti kako bi se omogućilo Konzorcijumu ili bilo kojoj Trećoj strani da se obavi Prenos Jedinica drugim Trećim stranama (kao što može biti slučaj), da sklapaju poslove u vezi sa njima i da, nakon pripreme zahtjeva, njegovog propisnog popunjavanja u svakom pogledu i plaćanja svih relevantnih naknada i dažbina, da omogući, po potrebi, efikasnu registraciju bilo kakvog Prenosa prava

will be the part of each such Unit in the name of the Government and shall allow registration of title to the Facilities and Villas with Buildings, Buildings and Installations and land belonging to them forming part of a Unit in the name of the Consortium or Third Party Purchaser, with the registration of rights from this Agreement.

3.2

The Government shall do all such things as are necessary in order to enable the Consortium to Transfer Units to Third Party Purchasers or Third Party Users (as the case may be) and to have dealings in respect of the Units and effect registration of the Usufruct Right upon the making of an application, duly completed in all respects together with the payment of all the relevant fees and charges.

3.3

The Consortium may, from time to time, Transfer to third parties the following rights:

- Usage of the property
- Ownership over the Objects and Buildings and installations, without the land that functionally belongs to them.
- Ownership over the villas, land, Buildings, Buildings and installations that functionally belong to the villas

Whereupon the Government gives the consent to register and registers the separate land usage right or land ownership right, or ownership right for Facilities, or Villas, as well as on the land and Buildings which functionally belong to the Villas, in the name of any Third party, subject to payment of all relevant fees and charges.

3.4

The Government shall do all such things as are necessary in order to enable the Consortium, or any Third Party to Transfer Units to any Third Party (as the case may be) and to have dealings in respect thereof and, upon the making of an application, duly completed in all respects together with payment of all relevant fees and charges, to obtain, as necessary, the efficient registration of any Transfer of Usufruct and/or Sub-

uživanja tuđe imovine i/ili sekundarnog prava uživanja tuđe imovine u vezi sa njima.

Usufruct title in respect thereof.

4 **Davanje povezanih prava**

4 **Granting of Related Rights**

4.1 Ovim Ugovorom Vlada daje Konzorcijumu sva prava da, u skladu sa Ugovorom, zakonom, pod obaveznim i nediskriminatornim nadzorom i kontrolom relevantnih vladinih organa, obavlja razvojne zadatke, što podliježe odredbama ovog Ugovora, uključujući sledeće:

4.1 The Government hereby grants to the Consortium all rights to perform, in accordance with this Agreement and the law, the Law and under the obligatory and non-discriminatory supervision and control of the concerned Governmental authorities, the Development Tasks, and subject to the provisions of this Agreement, including the following:

4.1.1 Ekskluzivno pravo da koristi, gradi i razvija Lokaciju implementacijom Projekta iz ovog Ugovora, uključujući podjelu Lokacije na zasebne manje jedinice pri čemu je svaka zasebno registrovana u posjedovnoj dokumentaciji, za svrhe Prenosa prava korišćenja i vlasništva nad Vilama, Zgradama, Zgradama i instalacijama, zemljištem koje funkcionalno pripada Vilama, Objektima; davanja u zakup, ustanovljavanja založnih prava, korišćenja ili preduzimanja sličnih poslova nad Vilama, zemljištem koje funkcionalno pripada Vilama, u slučaju sticanja svojine. U pogledu Objekata pravo ustanovljavanja založnog prava se uspostavlja u skladu sa članom 5.1.6. ovog ugovora.

4.1.1 the exclusive right to use and develop the Site by implementing the Project thereon, including subdividing the Site into separate Units, each with its own registered title documentation, for the purposes of Transferring Freehold Title of Villas, Buildings and Installations, Buildings and land that functionally belongs to the villas and Facilities leasing and giving mortgage rights usage rights or undertaking similar activities on the Villas, the land that functionally belongs to the Villas in the case of attaining of the freehold. In relation to the attaining of mortgage right of Facilities, the mortgage right is defined in concordance with the article 5.1.6;

4.1.2 Pravo da pribavi, da u zakup, Prenese jedinice ili izvrši Prenos vlasništva ili prava uživanja nad Vilama sa Zgradama i Instalacijama sa zemljištem i Objektima (po nahođenju Konzorcijuma) Trećim stranama; pravo da Trećim stranama da sekundarno pravo uživanja tuđe imovine i pravo da prepíše pravo na vlasništvo Podružnicama, sve u skladu sa ovim Ugovorom;

4.1.2 the right to acquire, lease, Transfer Units or Transfer Freehold Title or Usufruct rights to Villas with Buildings and Installations with land and Facilities (at the discretion of the Consortium) to Third Parties, the right to grant Sub-Usufruct rights to Third Parties and the right to assign the right to acquire Freehold Title to Subsidiaries, all in accordance with this Agreement;

4.1.3 Ekskluzivno pravo (prenosivo u skladu sa uslovima ovog Ugovora) da razvija, osmišljava, konstruiše i gradi hotele, vile, restorane, sportsko-rekreativne terene, privezišta, plaže i druge turističke objekte u okviru Lokacije koji će se graditi u skladu sa Prostornim planom;

4.1.3 the exclusive right (assignable in accordance with the terms hereof) to develop, design, construct, and build hotels, villas, recreation terrains, mooring places, beaches, restaurants, and other tourism facilities within the Site, which are to be built in accordance with the Spatial Plan;

4.1.4 Ekskluzivno pravo (prenosivo u skladu sa uslovima ovog Ugovora) da da u podzakup, prenese, plasira na tržište, koristi i/ili upravlja hotelima, restoranima,

4.1.4 the exclusive right (assignable in accordance with the terms hereof) to lease, Transfer, market, utilize and/or operate hotels, restaurants, villas, sport

- vilama, sportsko-rekreativnim terenima, restoranima, privezištima, plažama i drugim turističkim objektima u okviru Lokacije koji se grade u skladu sa Prostornim planom;
- 4.1.5 Ekskluzivno pravo (prenosivo u skladu sa uslovima ovog Ugovora) svojine i upravljanja nad privezištem;
- 4.1.6 Ekskluzivno pravo da odredi plaćanje naknada Trećim licima kojima je dato pravo na korišćenje, uživanje tuđe imovine ili bilo koja druga vrsta upotrebe dijelova Lokacije, ako po sopstvenom nahođenju to smatra potrebnim ili poželjnim za svrhe održavanja, poslovanja i upravljanja Projektnim sredstvima, Lokacijom uopšte ili za ostvarivanje koristi od Projekta shodno ovom Ugovoru ukoliko ovo pravo ne isključuje ili se ne suprotstavlja pravu Vlade da nametne naknade i dažbine;
- 4.1.7 Pravo da se poveže, pristupi i koristi infrastrukturne i komunalne usluge u skladu sa ovim Ugovorom, a za svrhe Projekta;
- 4.1.8 Pravo da se poveže, pristupi i koristi, nudi, distribuira i prenesu infrastrukturne i komunalne usluge Trećim licima u okviru Lokacije u skladu sa ovim Ugovorom i uslovima nabavke od pružalaca komunalnih usluga, a za svrhe Projekta;
- 4.1.9 Pravo da na Lokaciji izgradi, razvija i posluje postrojenjem za tretman kanalizacije uključujući tretman otpadnih voda, pročišćavanje voda, desalinizaciju i/ili postrojenjem za demineralizaciju sa obližnjim postrojenjem za generisanje električne energije (uključujući solarne, geotermalne, plimska i postrojenja za iskorišćavanje energije vjetra) i svim drugim postrojenjima i povezanim sistemima, cijevovodima, pristupnim tačkama itd. koje su obično potrebne za funkcionisanje projekta sličnih dimenzija;
- 4.1.10 Konzorcijum može založiti prava iz ovog Ugovora u cilju obezbjeđivanja finansijskih sredstava od finansijskih institucija za realizaciju Projekta iz ovog Ugovora.;
- 4.1.11 Pravo da zaključuje ugovore sa Trećim
- recreation terrains and other tourism facilities within the Site, which are built in accordance with the Spatial Plan;
- 4.1.5 the exclusive (assignable in accordance with the terms hereof) right of the ownership and management over the mooring place;
- 4.1.6 the exclusive right to levy such fees on Third Parties who are granted rights of usage, usufruct or any sort of occupation of parts of the Site as are deemed in its sole discretion necessary or desirable to maintain, operate and manage the Project Assets, the Site generally or to benefit from the Project pursuant to the terms of this Agreement provided that this right shall not exclude or impinge upon the right of the Government to levy taxes and fees;
- 4.1.7 the right to connect with, have access to, and utilise the Infrastructure and Utilities in accordance with this Agreement for the purposes of the Project;
- 4.1.8 the right to connect with, have access to, and utilise, offer, distribute and Transfer the Infrastructure and Utilities to Third Parties within the Site in accordance with this Agreement, and the terms of supply from the utility providers, for the purposes of the Project;
- 4.1.9 the right to develop, build, and operate on the Site a sewage treatment plant, including waste water treatment, water clarification, purification, a desalination and/or demineralization plant, with adjacent electric power generating plant (including solar, geothermal, tidal and wind electric generation plants or facilities), and all other plants and connected systems, pipelines, access points etc. which are typically necessary to operate a project of similar dimension;
- 4.1.10 For the purpose of attaining financial assets for the realization of this Project from financial institutions, Consortium has the right to mortgage the rights from this Agreement.;
- 4.1.11 the right to enter into contracts with Third Party Users and Third Party Purchasers

stranama korisnicima i Trećim stranama kupcima ili bilo kojom trećom stranom za svrhe održavanja, odvođenja kanalizacije, prikupljanja otpada i vode i/ili ponude bilo kakvih drugih usluga na Lokaciji koje obično traže Treće strane i da ih naplati u skladu sa komercijalnim uslovima,

4.1.12 Ekskluzivno pravo da koristi i kontroliše morske oblasti u području privezišta, uključujući pravo da gradi privezišta, ponte, dokove, plaže šetališta i druge slične strukture preko i na takvim prostorima i da ostvari prihod davanjem zakupa, licence ili sličnim aranžmanom/ima u skladu sa ugovorom, koji potpisuje i JP za upravljanje Morskim dobrom.

4.1.13 Ekskluzivno pravo da se koriste i/ili Prenose površinske i podzemne vode, u slučaju da se ove pronađu na Lokaciji i da odgovaraju standardima za korišćenje tehničke ili pitke vode. U pogledu korišćenja vode, strane će zaključiti poseban sporazum ukoliko se voda eventualno pronađe.

4.1.14 Ekskluzivno pravo da po komercijalnim uslovima daje ekskluzivne i ne-ekskluzivne ugovorne licence (u svakom slučaju takve ugovorne licence ne zamjenjuju one koje propisuje zakon i koje izdaje nadležni vladin organ) i/ili zaključuje ugovore sa trećim stranama koje je odabrala putem tendera ili drugačije za svrhe pružanja bilo kakvih relevantnih usluga koje Konzorcijum smatra potrebnim ili poželjnim u okviru Lokacije i koje mogu donijeti korist Konzorcijumu i trećim stranama ukoliko te treće strane imaju dozvolu za obavljanje komercijalnih aktivnosti na području Crne Gore;

4.1.15 Pravo da se Prenese bilo kojem Povezanom licu ili Podružnici cijelo ili dio bilo kojeg prava, interesa ili vlasništva koje je ili će Konzorcijumu biti dodijeljeno ovim Ugovorom ukoliko Konzorcijum ostane u potpunosti odgovoran za ispunjenje svojih obaveza po ovom Ugovoru te stoga zahtijeva i obezbjeđuje putem ugovora sa Povezanim licem ili Podružnicom u pitanju da postupaju u skladu sa uslovima propisanim ovim

or any other third party for the provision of maintenance, sewage disposal, garbage collection and water and/or to offer any other services in the Site typically required by Third Parties, and to charge therefore in accordance with commercial terms;

4.1.12 the exclusive right to the use and control of the Sea Area within the area of the mooring place, including the right to construct moorings, pontoons, docks, beaches, walkways and other similar structures over and upon such areas and to derive income by entering into a lease, licence or similar arrangement(s) in accordance with the agreement to be signed with Coastal Management Company

4.1.13 the exclusive right to use and/or Transfer the surface or subsurface water, in the case these are found on the Site, and if they are compliant with the standards for the usage of technical or potable water. In relation to the usage of the water, the parties will conclude a separate agreement, if it is discovered on the site.

4.1.14 the exclusive right to grant on commercial terms exclusive and non-exclusive contractual licences (however such contractual licenses shall not replace those required by Law and issued by a competent Government authority) and/or contracts to third parties selected by it, by tender or otherwise, for the provision of any relevant services which the Consortium may determine to be necessary or desirable within the Site and which may benefit the Consortium and Third Parties, provided that these third parties are licensed to carry out commercial activities in territory of Montenegro.

4.1.15 the right to Transfer to any Affiliate or Subsidiary in whole or in parts any right, interest or title that has been or will be granted to the Consortium under this Agreement and in accordance with the provisions restricting Transfer set out in this Agreement, provided that the Consortium remains liable for the fulfilment of its obligations under this Agreement and therefore requires and ensures under the agreements with the respective Affiliate or Subsidiary that

Ugovorom, Prostornim planom, Planom razvoja i svim njegovim Aneksima s tim da bilo kakva takva transakcija mora biti izvršena po komercijalnim uslovima;

- 4.1.16 Pravo na odlaganje čvrstog otpada - smeća na deponiji koju je za te svrhe odredila Vlada ili drugi nadležni organi u skladu sa mjerodavnim procedurama, ugovornim uslovima i propisima; i
- 4.1.17 Pravo pristupa Lokaciji i davanje takvog prava Trećim stranama koje žele posjetiti Lokaciju
- 4.2 Premda Konzorcijum prvenstveno rukovodi Projektom i ostvaruje korist od Projekta Prenosom Jedinica ili Prenosom prava uživanja tuđe imovine i prava na sekundarno uživanje tuđe imovine ili davanjem imovine u zakup, izdavanjem komercijalnih licenci ili sličnih imovinskih prava vezano za Jedinice Trećim stranama shodno komercijalnim licencama, ugovorima o prodaji, zakupu i sličnim ugovorima i/ili onim zaključenim na osnovu prava Konzorcijuma iz ovog Ugovora, Konzorcijum takođe ima ekskluzivno pravo da ostvaruje korist, rukovodi i upravlja bilo kojim Objektom i ima pravo da na Lokaciji pruža sam ili preko Trećih strana bilo koju uslugu, osim Usluga civilne zaštite i usluga bezbjednosti naznačenih u ovom Ugovoru, ako takvu uslugu smatra adekvatnom u skladu sa zakonom i odredbama ovog Ugovora.
- 4.3 Ovime Vlada u skladu sa zakonom daje Konzorcijumu pravo, obavezu i puno ovlašćenje da shodno ovom Ugovoru obavlja Razvojne zadatke.
- 5 Treća strana izvođači
- 5.1 Na Treću stranu izvođače primjenjuju se sledeći uslovi:
- 5.1.1 Ukoliko Konzorcijum smatra da bi bilo korisno da kvalifikovana, iskusna i renomirana razvojna kompanija bude imenovana kao Treća strana izvođač, Konzorcijum obavještava Vladu o svojoj

they comply with the terms and conditions as set forth under this Agreement, the Spatial Plan and the Plan of Development and all other Annexes hereto, and provided that any such transaction must be made on commercial terms;

- 4.1.16 the right to dispose solid waste/garbage in designated land fill sites provided by the Government or other concerned authorities in accordance with applicable procedures, contract terms, and regulations; and
- 4.1.17 the right to access the Site and to grant such right to Third Parties wishing to visit the Site.
- 4.2 Although the Consortium shall primarily operate and benefit from the Project through the Transfer of Units, Transfer of Usufruct and Sub-Usufruct rights or the granting of leases, commercial licences or similar property rights with respect to Units to Third Parties pursuant to commercial licences, sale, lease and similar contracts and/or entered into based on its rights under this Agreement, the Consortium shall also have the exclusive right to benefit from, operate and manage any facility and shall have the right to provide itself or through third parties any services, save for Civil Defence Services and the security services referred to in this Agreement, at the Site it deems appropriate in accordance with the Law, and the provisions of this Agreement.
- 4.3 The Government hereby grants to the Consortium in accordance with the Law the right, obligation and full authority pursuant to this Agreement to perform the Development Tasks.
- 5 *Third Party Developers*
- 5.1 The following terms shall apply with regard to a Third Party Developer:
- 5.1.1 Should the Consortium consider that it would be beneficial that a qualified, experienced and reputable development company should be nominated as a Third Party Developer, then the

želji da nastavi radove sa Trećom stranom izvođačem.

- 5.1.2 Konzorcijum dostavlja Vladi dokumentovane informacije o Trećoj strani izvođaču navodeći koji element razvojnih zadataka će izvršiti Treća strana izvođač.
- 5.1.3 Imenovanje Treće strane izvođača zavisi od pismenog odobrenja Vlade koje se ne može bez razloga odbiti i Vlada promptno razmatra zahtjev za odobrenje.
- 5.1.4 Ukoliko je Treća strana izvođač imenovana za određenu Minimalnu obavezu u pogledu izgradnje, Konzorcijum uz zahtjev za odobrenje o ovome obavještava Vladu i ostaje potpuno odgovoran za ispunjenje ove Minimalne obaveze u pogledu izgradnje u skladu sa Ugovorom i nastavlja da bude jedini kontakt sa Vladom vezano za sva pitanja koja se tiču Minimalne obaveze u pogledu izgradnje kao da ih je ispunio sam Konzorcijum.
- 5.1.5 Vlada će, na zahtjev Konzorcijuma, potpisati Ugovor o pristupu ukoliko Konzorcijum bude zajednički odgovoran i garantuje Vladi izvršenje Ugovora bez obzira da li Treća strana izvođač obavlja određenu Minimalnu obavezu u pogledu izgradnje ili drugi razvojni zadatak.
- 5.1.6 Ukoliko se Treća strana i Konzorcijum saglase da Treća strana postane vlasnik ili suvlasnik Objekta, Zgrada i instalacija koje su u funkciji Objekta, i ukoliko treća strana postane vlasnik ili suvlasnik po osnovu založnog prava, Konzorcijum je obavezan da o tome obavijesti Vladu, i Ugovor o prenosu je punovažan kada ga Vlada kao ugovorna strana potpiše. Ukoliko do prenosa prava vlasništva ili suvlasništva nad Objektima dođe na osnovu založnog prava povjerioca, ugovor o prenosu prava na založnog povjerioca je validan kada ga Vlada kao ugovorna

Consortium shall notify the Government of its wish to proceed with a Third Party Developer.

- 5.1.2 The Consortium shall provide the Government with substantiated information on the Third Party Developer specifying what element of the Development Tasks will be performed by the Third Party Developer.
- 5.1.3 The appointment of a Third Party Developer shall be subject to the written approval of the Government which shall not be unreasonably withheld and the Government shall promptly consider the application for approval.
- 5.1.4 If a Third Party Developer is appointed for a specific Minimum Build Obligation, the Consortium shall notify this to the Government together with its application for approval and shall remain fully liable for the completion of this specific Minimum Build Obligation in accordance with the Agreement and the Consortium shall continue to be the sole point of contact with the Government regarding all matters concerning the specific Minimum Build Obligation as if it was being performed by the Consortium itself.
- 5.1.5 The Government will, upon request of the Consortium, sign an Accession Agreement provided that the Consortium shall be jointly responsible for and guarantee to the Government the performance of the Agreement regardless of whether the Third Party Developer performs a Specific Minimum Build Obligations or another Development Task.
- 5.1.6 If the third party and the Consortium agree that the Third party shall become an owner or co-owner of a Facility, Buildings and installations that are in the function of the Facility or if the third party becomes the owner or co-owner through mortgage rights, the Consortium is obligated to inform the Government, and the agreement on transfer is valid, when signed by the Government, as a contractual party. If the transfer of rights occurs under the mortgage rights, the agreement on transfer to the new owner

strana potpiše. Ukoliko Vlada u roku od 30 dana od prijema obavještenja od Konzorcijuma ne potpiše Ugovor, iz čl 5.1.6 prenos prava i upis tog prava izvršiće se na osnovu ovog Ugovora, međusobnog ugovora Konzorcijuma i treće strane, odnosno odluke o prenosu prava na založnog slioca

5.1.7 Ugovor o prenosu prava iz člana 5.1.6 može biti zaključen na period koji ne može biti duži od perioda na koji glasi Ugovor o zakupu.

5.2 Radi otklanjanja svake sumnje, nakon završetka izgradnje na zemljišnoj parceli na kojoj je registrovano pravo korišćenja Treća strana izvođač i/ili Treća strana kupac imaju pravo da Prenesu vlasništvo nad Objektom, Zgradama, i Zgradama i instalacijama ili zasebno registrovanim dijelovima Objekta, na ustupljenoj zemljišnoj parceli trećoj strani i takav Prenos vlasništva je pravosnažan i registruje se u Katastru nepokretnosti u skladu sa zakonom.

PREDUSLOVI

6 Pravosnažnost Ugovora

6.1 Početak ostvarivanja prava i obaveza Strana po osnovu ovog Ugovora, zavisi od:

6.1.1 Donošenje odgovarajuće odluke o davanju u zakup zemljišta koje je predmet ovog ugovora, od strane Skupštine Crne Gore.

6.1.2 Usvajanja Studije lokacije Dobrec Rose Sektor 32 za Fazu 1 i Prostornih planova države i opština koje su na bilo koji način povezane sa realizacijom projekta.

6.1.3 Potpisivanja obavezujućeg predugovora između Konzorcijuma i opštine Herceg Novi vezano za komunalne naknade i primarne infrastrukturne investicije koje

through the mortgage right, is valid after the Government signs it as a contractual party. If the Government in 30 days from the receipt of the notification by the Consortium does not sign the Contract, from article 5.1.6, the Transfer of rights shall be executed on the basis of this Agreement and the agreement between the Consortium and the third party or the decision on the transfer of the right to the new owner through the mortgage right.

5.1.7 The agreement on transfer of rights from the article 5.1.6. can be concluded for the period of time not longer than this lease Agreement.

5.2 For the avoidance of doubt, after completion of a building on its plot of land, on which a Usufruct right is registered, a Third Party Developer and/or a Third Party Purchaser shall have the right to Transfer the Freehold Title of any buildings, Building and Installation or separately registered parts of Facilities on a leased plot of land, to a third party and such Transfer of title shall be effected and registered in the Cadastre in accordance with the Law. -

CONDITIONS PRECEDENT

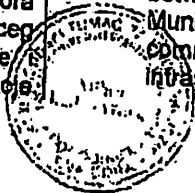
6 Commencement Date of the Agreement

6.1 Commencement of the rights and obligations of the Parties under this Agreement, is conditional upon:

6.1.1 The appropriate decision on the lease of the land from this Agreement by the Parliament of Montenegro.

6.1.2 enactment of the Study of the Location Dobrec Rose 32 for the Phase I and the spatial plans of the municipalities and the state that are in any way connected with the realization of the project.

6.1.3 Signing of an binding pre-agreement between the Consortium and the Municipality of Herceg Novi regarding Communal charges and primary infrastructure investments applicable for



se primjenjuju na Projekat;

- 6.1.4 Potpisivanja predugovora između Konzorcijuma i J.P. Morsko Dobro (Javno preduzeće za upravljanje Morskim Dobrom) koji obezbijedjuje upotrebu cjelokupne imovine zemljišta koje je predmet zakupa u korist Konzorcijuma bez dodatnih troškova tokom trajanja zakupa i korišćenja akvatorijuma na način i pod uslovima iz predugovora
- 6.1.5 Da su se organi u pitanju, regulatori i pružaoci komunalnih usluga dogovorili i potvrdili u pismenoj formi da Konzorcijum samu u okviru Lokacije ima ekskluzivno pravo da električnu energiju, komunalne usluge, telefonske i usluge Interneta tokom trajanja Ugovora distribuira i prodaje Trećim licima ili bilo kojoj trećoj strani;
- 6.1.6 Konačni ugovori vezano za zgrade Turističke lokacije, koji su odobreni od strane Vlade budu zaključeni od strane Konzorcijuma i Imenovanih operatora
- 6.1.7 Upisa prava iz ovog Ugovora u korist Zakupca kod nadležne područne jedinice Uprave za nekretnine.
- 6.1.8 Dostavljanje činidbene garancije u formi i iznosu u skladu sa članom 32 i Prilogom 2.
- 6.1.9 Dokaz o Registraciji privrednog društva ili dijela stranog društva (Projektna kompanija) koje je registrovano i koje posluje u skladu sa zakonima Crne Gore, čija vlasnička struktura odslikava vlasničku strukturu članova Konzorcijuma
- 6.2 Na Dan Pravnosnažnosti Konzorcijum stupa na Lokaciju i dobija istu u posjed, s tim da je za svrhe planiranja, kontrole lokacije i analiza Lokacije Konzorcijumu već dozvoljeno da od Datuma potpisivanja stupa na Lokaciju. Predaju u posjed će se konstatovati zapisnički od strane svih ugovornih strana.
- 6.3 Ukoliko se Pravosnažnost ovog ugovora nije desila do 18 mjeseci od potpisivanja ovog Ugovora bilo koja od Strana može raskinuti ovaj Ugovor sa momentalnim

the Project;

- 6.1.4 Signing of an pre-agreement with J.P. Morsko Dobro (Public company for the management of the Sea Estate) which would secure the usage of the whole Estate in favour of the Consortium of the land subject to the lease without additional cost during the whole Term of the lease, and for the usage of the sea area, under the conditions from the pre-agreement.
- 6.1.5 that the concerned authorities, regulators and Utility Providers shall have agreed and confirmed in writing that the Consortium has the exclusive right for the Term to distribute and sell to Third parties within the Site electricity, and those sewerage, telephone, and internet services;
- 6.1.6 the Definitive Agreements in respect of the Resort Buildings and which have been approved by the Government have been executed by the Consortium and the Nominated Operators;
- 6.1.7 Registering of the usage rights in favour of the Lessee in the competent cadastre registry;
- 6.1.8 The submittal of the performance bond in the form and amount as specified in article 32 and Annex 2.
- 6.1.9 Proof of the registration of the company, or part of the foreign company (Project company), which is registered and conducts operations in concordance with the laws of Montenegro, and whose ownership structure reflects the ownership structure of the Consortium.
- 6.2 On the Commencement date the Consortium shall enter and possess the Site but the Consortium shall already be permitted to enter the Site from the Signature Date for planning purposes, site surveys and soil analyses. The entering into the possession shall be noted by all contractual parties.
- 6.3 If the Commencement date of this Agreement has not occurred by 18 months from the signing of this Agreement, each Party may terminate this Agreement with

stupanjem na snagu uz podnošenje pismenog obavještenja drugoj Strani, ukoliko se ne koristi pravo na prolongiranje iz člana 6.5. Odmah posle ispunjenja svih Preduslova, a najkasnije u roku od 18 mjeseci od Dana potpisivanja Ugovora, Vlada i Konzorcijum će potpisivanjem Protokola o pravosnažnosti Ugovora potvrditi međusobno ispunjenje Preduslova ili dozvoljeno odustajanje od istog.

- 6.4 Rok za pravosnažnost ugovora iznosi 18 mjeseci od dana potpisivanja ugovora, dok rok za uslov člana 6.1.2 iznosi 2 mjeseca od dana potpisivanja Ugovora, a rok za uslov člana 6.1.1 iznosi 3 mjeseca od dana potpisivanja Ugovora.
- 6.5 U slučaju da se ne ispuni neki od navedenih uslova, a ispune se svi ostali ili najmanje polovina uslova, svaka strana suprotna od druge može zahtijevati prolongiranje roka pravosnažnosti za 6 mjeseci, a druga strana ne može ovakav zahtjev odbiti iz nerazumnih razloga.
- 6.6 Obje strane se obavezuju da ispune ugovorene Preduslove. Ukoliko jedna od strana onemogući ili ne uloži maksimalne napore za ispunjenje bilo kog uslova, odgovorna je drugoj strani za raskid Ugovora. Izuzetno, strane su saglasne da neispunjenje preduslova iz klauzule 6.1.1. ne predstavlja osnov za odgovornost ili bilo koju obavezu plaćanja naknadu štete od strane Vlade Crne Gore prema Konzorcijumu, izuzev povratka unaprijed plaćene zakupnine.
- 6.7 Vlada ili Konzorcijum u zavisnosti od slučaja, mogu u svakom trenutku da se odreknu, u cjelini ili delimično, izvršenja bilo kog od Preduslova koji mora da ispuni druga strana, pismenim obavještenjem drugoj strani, u kojem slučaju Pravosnažnost ovog Ugovora neće zavisiti od ovog Preduslova.

immediate effect by giving written notice to the other Party, if the provisions for delay from the article 6.5 are not used. Immediately after the fulfilment of all Conditions Precedent. Immediately after the meeting of all of the conditions precedent, and latest in 18 months from the Day of the signing of the agreement, the Government and the Consortium shall, by signing of a Protocol on the commencement of the Agreement confirm the mutual fulfilment of the conditions precedent, or the allowed waiving of the same.

- 6.4 The deadline for the Effectiveness of the Agreement is 18 months from the day of the signing of the Agreement, while the deadline for the condition of the article 6.1.2 is 2 months from the signing of the Agreement, and the, deadline for the condition of the article 6.1.1 is 3 months from the signing of the Agreement
- 6.5 In the case that some of the stated terms are not met, and all of the other terms or at least a half of the terms are met, each party can demand the delay of the Commencement date for 6 months, and the other party cannot decline such a request for unreasonable terms.
- 6.6 Both parties are obligated to meet the stated Conditions Precedent. If one of the parties precludes or does not put Best Efforts for the fulfillment of any of these terms, it is responsible to the other party for the termination of the Agreement. Excluding from this parties agree that the non fulfillment of Conditions Precedent from clause 6.1.1 does not represent a basis for the responsibility or any other obligation for indemnification by the Government of Montenegro towards the Consortium, apart from the return of advance paid rent.
- 6.7 The Government or the Consortium, depending on certain circumstances can at any time waive a condition precedent, in whole or partly, which is the responsibility of the other party, in which it will inform the other party, in a written notification, in which case the Commencement Date of the Agreement does not depend on that condition

- 6.8 Vlada i Konzorcijum će potpisivanjem Protokola o pravosnažnosti Ugovora potvrditi da su uzajamno ispunili Preduslove ili iskoristili dozvoljeno mogućnost da odustanja istih odmah posle ispunjenja i/ili odustanja od tih Preduslova
- 6.9 Za ispunjenje preduslova za pravosnažnost iz članova 6.1.1 ; 6.1.2; 6.1.5; 6.1.7; odgovorna je Vlada.
- 6.10 Za ispunjenje preduslova za pravosnažnost iz članova 6.1.6; 6.1.8; 6.1.9 odgovoran je Konzorcijum.
- 6.11 Za ispunjenje preduslova za pravosnažnost iz članova 6.1.3 i 6.1.4 odgovorni su i Vlada i Konzorcijum zajedno

OBAVEZE KONZORCIJUMA ZA FAZU I

- 7 Minimalne obaveze u pogledu izgradnje i Minimalne investicione obaveze
- 7.1 Konzorcijum će, pod uslovom da, u skladu sa zakonom i uslovima iz ovog ugovora, pravovremeno pribavi sve potrebne građevinske dozvole i ostale administrativne dozvole, saglasnosti i licence koje se mogu tražiti od Kompanije za obavljanje njenih aktivnosti predviđenih ovim Ugovorom, realizovati, okončati i potpuno izvršiti Minimalne investicione obaveze sa ciljem da se realizuju Minimalne obaveze u pogledu izgradnje bilo direktno ili posredstvom:
- 7.1.1 Njegovih Podružnica; ili
- 7.1.2 Treće strane izvođača; ili
- 7.1.3 Treće strane kupca ili Treće strane korisnika;
- 7.1.4 Konzorcijum je u cjelosti odgovoran za izvršavanje svih svojih obaveza po ovom Ugovoru, bez obzira na prodaju ili prenos vlasništva Lokacije ili Jedinica, ili bilo kojih drugih prava, udjela ili vlasništva, uključujući sekundarno pravo uživanja tuđe imovine ili prava na sticanje vlasništva, na povezana lica, podružnice, Treće strane izvođače, Treće strane

precedent.

- 6.8 The Government and the Consortium shall, with the signing of a Protocol on the Commencement date of the Agreement confirm the mutual meeting of the conditions precedent, or the allowed waiving, immediately after the fulfillment and/or waiving of the conditions precedent
- 6.9 For the fulfillment of the Conditions Precedent from articles 6.1.1 ; 6.1.2; 6.1.5; 6.1.7; the responsibility is of the Government
- 6.10 For the fulfillment of the Conditions Precedent from articles 6.1.6; 6.1.8; 6.1.9 the responsibility is of the Consortium
- 6.11 For the fulfillment of the Conditions Precedent from articles 6.1.3 i 6.1.4, the responsibility is of the Government and the Consortium jointly

CONSORTIUM'S COVENANTS FOR PHASE I

- 7 Minimum Build Obligations and Minimum Investment Obligations
- 7.1 The Consortium shall, in compliance with the law and terms of this Agreement, subject to timely obtaining of all necessary building permits and other administrative permits, consents and licences, which may be required for the Company to perform its activities anticipated herein, discharge, complete and fully perform the Minimum Investment Obligations with the view to achieve the Minimum Build Obligations either directly or through:
- 7.1.1 its Subsidiaries; or
- 7.1.2 a Third Party Developer; or
- 7.1.3 a Third Party Purchaser or a Third Party User;
- 7.1.4 that the Consortium shall continue to be wholly responsible for the performance of all of its obligations under this Agreement notwithstanding any sale, or Transfer of the ownership of the Site, or Units, or any other rights, shares, interests or titles, including Sub-Usufruct rights and Usufruct rights, or rights to acquire title, to Affiliates, Subsidiaries, Third Party Developers, to Third Party

kupce ili Treće strane korisnike.

7.2 Konzorcijum se obavezuje da će u roku od 5 godina od početka Investicionog perioda realizovati Minimalne investicione obaveze u skladu sa ovim Ugovorom.

7.3 Konzorcijum može koristiti pravo da produži investicioni period ukoliko u zakonom predviđenim rokovima Vlada i nadležni organi ne odluče po njegovom zahtjevu i to za onaj vremenski period koliko je trajalo produženje. Konzorcijum će obavijestiti Vladu propisnim pismenim obavještenjem o bilo kojoj bitnoj promjeni vremenske dinamike za Minimalne obaveze u pogledu izgradnje koja se odnosi na rokove u slučaju odlaganja do Datuma završetka minimalnih obaveza u pogledu izgradnje, kao i o koracima koje preduzima Konzorcijum da ublaži takvo kašnjenje;

7.4 U izvršavanju svojih obaveza i ostvarivanja prava po ovom Ugovoru, Konzorcijum će postupati u skladu sa ovim Ugovorom, Zakonom i najboljom međunarodnom praksom.

8 Kontrola Lokacije

8.1 Lokacija će biti privatna oblast za izgradnju i razvoj, izuzev javnih puteva i drugih javnih oblasti koje su naznačene kao takve u relevantnim Prostornim planovima. Putevi, parkovi, vođeni putevi i druge oblasti za zajedničku upotrebu, putni prelazi i parkinzi će biti predmet kontrole i odgovornosti Konzorcijuma, izuzev za saobraćajne nezgode, krivična djela i javni red koji će biti u nadležnosti relevantnog Vladinog organa. Vladin organ se može saglasiti da povremeno pruža usluge Konzorcijumu na osnovu ugovora koji međusobno zaključuje.

8.2 Konzorcijum je odgovoran za organizovanje prikupljanja i odvoza svih vrsta čvrstog otpada koji nastane na Lokaciji do lokacije za odlaganje otpada koje naznači Opština u skladu sa Zakonom. Opština, ili drugi nadležni organ će obezbijediti lokaciju za odlaganje otpada na razumnoj udaljenosti od Lokacije i Konzorcijum će platiti

Purchasers or Third Party Users.

7.2 The Consortium is obligated in 5 years from the beginning of the Investment period to realize the Minimum Investment Obligations, in concordance with this Agreement.

7.3 The Consortium may use the right to prolong the investment period if in the law regulated terms the Government and the responsible authorities do not decide on its request, and for a time period equal to the prolongation. The Consortium shall inform the Government by due written notice of any material variation in the timing of the Minimum Build Obligations related to the to the Minimal Build Obligations Completion Date, and what steps are being taken by the Consortium to mitigate such delay; and

7.4 In carrying out its obligations and exercising its rights under this Agreement, the Consortium shall act in accordance with this Agreement, the Law and Best International Practices.

8 Site Control

8.1 The Site shall be a private development area and, save for the public roads and other public areas, designated as such by the relevant Spatial Plans. The roads, parks, waterways, and other common usage areas, and traffic passage and parking therein shall be subject to the Consortium's control and responsibility, save for traffic accidents, crime, and public order that shall be the responsibility of the relevant Government authority. Government authority may agree to provide services to the Consortium by mutual agreement from time to time.

8.2 The Consortium is responsible for arranging collection and transportation of all solid waste arising in the Site to the Municipality designated waste disposal sites in accordance with the Law. The Municipality, or other competent authority shall provide the waste disposal site in reasonable vicinity of the Site and the Consortium shall pay the

nadoknadu za istovaranje i druge nadoknade koje obično naplaćuje Opština, odnosno drugi nadležni organ, ili bilo koje pravno lice koje upravlja takvim lokacijama, na tim lokacijama za odlaganje ili za te lokacije, pod uslovom da Konzorcijum ima ekskluzivno pravo da ubira nadoknade i dažbine direktno od Trećih strana koji imaju koristi od takvih usluga prikupljanja i odlaganja otpada.

- 9 **Zakupnina**
- 9.1 Konzorcijum će plaćati Vladi:
- 9.1.1 Tokom Trajanja iznos:
- od 0,77 EURA po metru kvadratnom za prvih 30g godišnje,
 - od 0,88 EURA po metru kvadratnom za drugih 30g godišnje;
 - od 0,99 EURA po metru kvadratnom za trećih 30g godišnje.
- 9.1.2 Zakup se plaća kvartalno, za svaku godinu.
- 9.1.3 Zakupnina za Fazu I i Fazu II za prvih 10 godina plaća se unaprijed i to na sljedeći način:
- Zakupnina za prvih 18 mjeseci se plaća u roku od 30 bankarskih dana od dana potpisivanja Ugovora.
- Ostatak zakupnine za 8,5 godina avansno se plaća u roku od 30 bankarskih dana od dana Pravosnažnosti Ugovora.
- 9.1.4 Ukoliko se u roku od 10 godina, za koliko je plaćena avansna zakupnina, izvrši prodaja zemljišta ispod i u funkciji vile, a za koju površinu je avansno plaćeno, navedeni iznos će stranke ugovornice prebiti ili na zakupninu za sljedeći period, ili na iznos cijene koju Konzorcijum plaća Vladi
- 9.1.5 Konzorcijum ima pravo da na kraju 9. godine uplati zakupninu avansno, za svih sledećih 80 godina, po cijeni od 0,77 EUR po metru kvadratnom, a Vlada će za tako plaćenu avansnu zakupninu, smatrati izvršenim Ugovor u pogledu plaćanja zakupa.

tipping and other charges customarily charged by the Municipality, or any relevant authority operating such sites, at or for such disposal sites, provided that the Consortium has the exclusive right to levy charges and fees directly from any Third Parties benefiting from such waste collection and disposal services.

- 9 **Rent**
- 9.1 The Consortium shall pay to the Government:
- 9.1.1 Throughout the Term amount of:
- 0.77 euros per square meter for the first 30 years annually;
 - 0.88 euros per square meter for the second 30 years annually;
 - 0.99 euros per square meter for the third 30 years annually;
- 9.1.2 The rent is paid quarterly for each year.
- 9.1.3 The rent for the Phase I and Phase II for the first 10 years is paid in advance in the following way:
- The rent for the first 18 months is paid in 30 bank days from the signing of the Agreement.
- The remainder of the advance rent for 8.5 years shall be paid in 30 bank days from the Commencement date of the Agreement.
- 9.1.4 If in the 10 years, for which the rent is paid upfront, a sale of the land under and in the functional usage of the villas is executed, the amount of rent paid upfront for the sold land shall be set off with the rent amounts for the following periods or to the price paid for the land by the Consortium to the Government
- 9.1.5 The Consortium has a right at the end of the 9th year to pay the remaining rent of 80 years upfront for a price of 0.77 Eur per square meter, and the Government shall deem with such payment that the rent obligation has ended in the agreement

- 9.1.6 Dalja Plaćanja će početi 11. godine roka. 9.1.6 Further payments shall begin in the 11th year of the term.
- 9.1.7 Visina zakupnine, ne računajući prvih 10 godina, će se svake četvrte godine usklađivati (Godina Indeksacije) sa proječnom stopom inflacije u Euro zoni, za iznos stope u godini u kojoj se vrši usklađivanje, ali najviše 3% za svaku Godinu indeksacije. 9.1.7 The rent amount, excluding the first 10 years, shall be adjusted every fourth year (Indexation Year) with the average inflation rate in the Euro zone, for the rate in that year, but maximum 3% for each Indexation Year
- 9.1.8 Ukoliko po isteku 29 i 59 godine indeksirana visina zakupnine bude veća od zakupnine iz člana 9.1.1 za taj period Konzorcijum će plaćati indeksiranu visinu zakupnine sa nastavkom usklađivanja shodno članu 9.1.7. Ukoliko po isteku 29 i 59 godine indeksirana visina zakupnine bude manja od zakupnine iz člana 9.1.1, zakupnina će se nastaviti plaćati po članu 9.1.1. sa nastavkom usklađivanja prema članu 9.1.7. 9.1.8 If upon the expiry of year 29 and year 59, respectively, the indexed rent amount is higher than stated in article 9.1.1, for that period the Consortium shall pay the indexed rent amount and shall continue the inflation adjustments according to article 9.1.7. If upon the expiry of years 29 and years 59, respectively, the indexed rent amount is lower than stated in article 9.1.1, the rent amount shall be paid according to article 9.1.1, and shall continue the adjustment according to article 9.1.7
- 10 **Troškovi izgradnje, upravljanja, poslovanja, održavanja i komunalne infrastrukture i usluga** 10 **Cost of construction, managing, , Operation, Maintenance and Utilities**
- 10.1 Konzorcijum će u skladu sa Zakonom, plaćati Opštini i Vladi sve naknade za komunalne usluge, sve stope, poreza, procjene, namete, carine, dažbine i rashode sada i u bilo koje vrijeme tokom roka zakupa. Ova obaveza je prenosiva na treća lica iz ovog Ugovora. 10.1 The Consortium shall in accordance with the Law pay to Municipality and Government all charges for utility services, rates, taxes, assessments, impositions, duties, charges and outgoings now or at any time during the Term. This obligation is transferable on third parties from this Agreement.
- 10.2 Vlada nije dužna da snosi bilo kakve troškove rada, održavanja ili kapitalnih unapređenja. 10.2 The Government is not obligated to pay any costs of operation, maintenance or capital improvements.
- 11 **Infrastruktura i komunalne usluge** 11 **Infrastructure and Utilities**
- 11.1 Opština Herceg Novi će obezbijediti u skladu sa obaveznim predugovorom o komunalnim uslugama zaključenim između Opštine i Konzorcijuma infrastrukturu i komunalne usluge do granica lokacije na mjestima, u obliku, količini po specifikaciji, kvalitetu i u zahtijevanom vremenu, a u skladu sa pravima i obavezama strana ugovornica, Ugovora o komunalnim taksama iz Zakona o izgradnji objekata i uređenja prostora i ovog Ugovora. 11.1 Municipality of Herceg Novi shall provide, in concordance with the obligatory pre-agreement on communal services concluded between the Municipality and the Consortium, the infrastructure and communal services up to the border of the Location, in form, quantity, specification, quality and requested timing, and in the concordance with the rights and obligations of the contractual parties from the agreement on communal services from the Law on construction of objects and spatial organization and this

- 11.2 Konzorcijum će izgraditi, upravljati infrastrukturom i komunalnim uslugama na Lokaciji, za period trajanja zakupa. Konzorcijum neće biti odgovoran bilo kojem licu u vezi sa postojanjem, izgradnjom, upotrebom, održavanjem ili funkcionisanjem infrastrukture i komunalnih usluga izvan Lokacije.
- 11.3 Opština, ili drugi ovlašćeni pružaoci komunalnih usluga će imati obavezu da pružaju komunalne usluge Konzorcijumu i trećim licima i pravo da obračunava i naplaćuje od Konzorcijuma i Trećih lica takse, naknade i dažbine za pružene komunalne usluge, a po važećim cijenama pružalaca komunalnih usluga.
- 11.4 Vlada će o svom trošku biti odgovorna da omogući pružanje, održavanje i servisiranje svih navigacionih pomagala koja su potrebna za navigaciju bilo kojih plovila izvan i u okviru Lokacije, u skladu sa zakonom. Kako bi se izbjegla sumnja, Vlada će nastaviti sa ostvarivanjem svog prava po osnovu zakona da ubira i naplaćuje pripadajuće naknade od vlasnika čamaca i korisnika.
- 11.5 Opština će omogućiti Konzorcijumu i svim podizvođačima, Trećim stranama izvođačima, Trećim stranama kupcima ili Trećim stranama korisnicima ili drugim trećim licima, ako su ovlašćeni od strane Konzorcijuma, da koriste infrastrukturu i komunalne usluge kako bi Konzorcijumu omogućili da izvršava Minimalne obaveze u pogledu izgradnje i sve druge obaveze koje mora ispoštovati po ovom Ugovoru, pri čemu Opština neće naplatiti pristupnu proviziju, već samo propisana i redovna plaćanja za pružene usluge.
- 11.6 Konzorcijum će imati ekskluzivno pravo da distribuira i prodaje Trećim stranama u okviru Lokacije, bilo sam ili preko trećih strana, struju, telefonske i internet usluge koje pružaju Pružaoci komunalnih usluga do granice Lokacije. To uključuje pravo da se ponudi, trguje, distribuira i prodaje pristup i korišćenje takve infrastrukture i komunalnih usluga i drugih usluga, sve u skladu sa
- Agreement.
- 11.2 The Consortium shall build, operate, the in-site Infrastructure and Utilities, for the duration of the Lease. The Consortium shall have no liability to any person in relation to the existence, construction, use, maintenance or operation of the Infrastructure and Utilities or outside the Site.
- 11.3 The Municipality and other licensed Utility Providers shall provide utility services to the Consortium and Third parties and right to charge and collect from the Consortium and Third Parties the taxes and customary consumption charges in effect from time to time in accordance with the Law, at valid communal services prices
- 11.4 The Government shall at its own expense be responsible to provide, maintain and upkeep all navigational aids that are required for the navigation of any vessels into, out of and within the Site in accordance with the Law. For the avoidance of doubt, the Government shall continue its rights under the Law to levy and collect applicable fees from boat owners and users.
- 11.5 The Municipality shall allow the Consortium and any Sub-contractors, Third Party Developers, Third Party Purchasers or Third Party Users or other third parties, if authorized by the Consortium, to use the Infrastructure and Utilities to enable it to perform the Minimum Build Obligations and all other obligations it must comply with under this Agreement, without the Municipality charging an access fee but subject to other customary charges for the services supplied.
- 11.6 The Consortium shall have the exclusive right to distribute and sell to Third Parties within the Site either itself or through third parties electricity, telephone, and internet services that have been provided by Utility Providers to the border of the Site. This shall include the right to offer, market, distribute and sell the access to and usage of such infrastructure and utilities and services, all in accordance

Kodeksom postupanja u mjeri u kojoj je takav kodeks primjenljiv. Takvo ekskluzivno pravo će biti predmet pismenog ugovora sa Pružaocem komunalnih usluga za distribuiranje i prodaju takvih komunalnih usluga, po Zakonu

12 Usluge civilne zaštite

12.1. Usluge civilne zaštite će vršiti nadležni državni organi u Objektima civilne zaštite.

13 Zaštita prava

13.1 Vlada garantuje da na navedenom zemljištu nema potraživanja, opterećenja ili drugih interesa trećih lica izvan strana iz ovog Ugovora i pružice svu potrebnu zaštitu Konzorcijumu, Trećim kupcima i Trećim stranama korisnicima od bilo kakvog uznemiravanja, faktičkog i pravnog, i obeštetiće Konzorcijum, Treće Kupce i Treće Strane za sve gubitke koji nastanu kao posljedica tih opterećenja, potraživanja ili interesa.

13.2 Vlada se obavezuje da u slučaju ostvarenja prava nekog trećeg lica, na Lokaciji, obešteti to treće lice, a Konzorcijum, Treće lice kupac ili Treće lice korisnik neće imati obavezu predaje zemljišta ili bilo kakvog plaćanja.

13.3 Konzorcijum je saglasan da, za vrijeme trajanja zakupa, Vlada može otuđiti i na bilo koji način raspolagati zemljištem Lokacije i pravima iz ovog Ugovora, s izuzetkom zemljišta ispod i Vila i zemljišta koje je u funkcionalnoj upotrebi Vila, bez posebne pismene saglasnosti Konzorcijuma. Pravo na otuđenje u smislu ovog člana Vlada ima pod uslovom da Konzorcijum odnosno, treća strana nisu iskoristili pravo preče kupovine i pod uslovom da se tim otuđenjem ne ugrožavaju prava konzorcijuma i trećih strana iz ovog Ugovora.

Ugovor o prenosu prava svojine je validan samo u slučaju da novi sticalac prihvati sva prava i obaveze prema Konzorcijumom i trećim licima iz ovog

with the Code of Practice to the extent such code is applicable. Such exclusive right shall be subject to the written agreement of the Utility Providers to distribute and sell such utilities and the Law.

12 *Civil Defence Services*

12.1 The Civil Defence Services shall be carried out by the responsible authorities in the Civil Defence Facilities.

13 *Protection of rights*

13.1 The Government guarantees that on the Site, there are no encumbrances, charges or interests held by third parties outside this Agreement and will render all necessary protection to the Consortium, Third Party Purchasers and Third Party Users from all disturbances, factual and legal and will indemnify the Consortium, Third Party Purchasers and Third Party Users from any Losses arising from any such encumbrance, charge or interest.

13.2 The Government will guarantee, in case of the attainment of a right of third party over the Site, it will remunerate the party, and none of the Consortium, Third Party Purchaser, Third Party User shall have the obligation to sell the land or to be subject of any payment.

13.3 The Consortium is compliant that, for the duration of the lease, the Government can disaffect, or in any way use the Location, and the rights from this Agreement apart from the land under and in the functional usage of the Villas, without a special written consent of the Consortium. The right on disaffection in this article the Government has in the case that the Consortium or the third party has not exercised the right of First Refusal, and that the rights of the Consortium and the third parties from this Agreement are not adversely affected.

The contract on transfer of the property is valid only in the case that the new owner accepts all of the rights and obligations of

ugovora i sa Konzorcijumom i trećim stranama potpiše ugovor kojim se to potvrđuje.

Izuzetno od odredbe člana 13.3, za prvih 10 godina, zbog prirode ugovorenog investicionog ciklusa, Vlada može raspolagati navedenom imovinom iz člana 13.3, uz saglasnost Konzorcijuma.

13.4 Ukoliko Konzorcijum ili treća strana iskoristi pravo preče kupovine, a istovremeno je u momentu kupovine avansno platio zakupninu za budući period, kupoprodajna cijena će se umanjiti za iznos preostalog dijela unaprijed plaćene zakupnine.

13.5 Ukoliko Vlada u prvih 10 godina trajanja zakupa donese odluku o prodaji i ukoliko se, nakon postizanja zadovoljavajuće cijene za Vladu, procedura o prodaji završi na način da kupac bude Konzorcijum, u skladu sa pravom preče kupovine iz člana 1.1.42, kupoprodajna cijena će konzorcijumu biti umanjena za iznos od 20% postignute kupoprodajne cijene, na ime povećanja vrijednosti lokacije.

13.6 Vlada daje Konzorcijumu i Trećoj strani pravo preče kupovine zemljišta, u skladu sa klauzulom 1.1.42 u odnosu na treća lica pod jednakim uslovima, i Vlada je saglasna je da se ovo pravo zabilježi kod nadležne uprave za nekretnine

Vlada daje Konzorcijumu, Trećim stranama Pravo Prečeg Zakupa zemljišta po isteku roka zakupa iz ovog ugovora u odnosu na treća lica u skladu 1.1.43.

14 Saglasnosti i dozvole

14.1 Vlada će:

14.1.1 Pružiti pomoć Konzorcijumu u skladu sa zakonskim ovlaštenjima i dobrim običajima u pogledu dobijanja ili obnove bilo kojih i svih licenci, dozvola, saglasnosti, ovlaštenja, odobrenja i

the Consortium and the third parties from this agreement and signs a agreement with the Consortium and the third parties to confirm that.

Exempt from the articles 13.3, for the first 10 years, due to the nature of the agreed investment cycles, the Government can dispose the land from the article 13.3 with the compliance of the Consortium.

13.4 If the Consortium or the third party uses the right of first refusal, and this occurs in the period of the advance paid rent, the purchase price for the land is decreased by the amount of the remaining advance paid rent.

13.5 If the Government in the first 10 years makes the decision to sell the land, and if after the attaining of a acceptable price, the buyer is the Consortium, in concordance with the article 1.1.42, the Purchase price shall be decreased by 20% due to the added value of the Location

13.6 The Government gives to the Consortium and Third parties the right of First refusal for the purchase of land , under clause 1.1.42 related to the Third parties under the same terms, and the Government is compliant to register this right at the cadastre authority

The Government gives to the Consortium and Third parties, the right of First refusal for the Lease from this Agreement related to third parties in compliance with article 1.1.43.

14 Approvals and Licenses

14.1 The Government shall

14.1.1 provide assistance to the Consortium in concordance with the legal authorities and good customs in respect of obtaining or renewing any and all licences, permits, approvals, authorisations,

komunikacije sa Vladom, podnošenjem zahtjeva i drugih sličnih pitanja koji su zakonom obavezne za izgradnju, završetak i poslovanje Projekta, dok će Konzorcijum uložiti maksimalne napore da obezbijedi da se svi zahtjevi i molbe dostave sa svojim potrebnom pratećom dokumentacijom propisno kompletiranom u svakom pogledu na način koji Vlada utvrdi i sve licence, dozvole, saglasnosti, ovlaštenja i odobrenja će --

14.1.2 Izdati, u skladu sa zakonom, Konzorcijumu, njegovim Podružnicama, Trećim stranama izvođačima licence i dozvole za Projekat; a Konzorcijum će imati pravo da imenuje jednog ili nekoliko Trećih strana kupaca i Trećih strana korisnika da budu primaoци jedne ili više licenci a Vlada će izdati takve licence u skladu sa zakonom;

14.1.3 Omogućiti da sve zgrade koje će biti izgrađene od strane Konzorcijuma, njenih Podružnica, Trećih strana budu izgrađene u skladu sa Studijom lokacije, Prostornim planom i ovim Ugovorom;

14.1.4 Nakon podnošenja Zahtjeva, propisno kompletiranog u svakom pogledu, Vlada će učiniti sve što je neophodno da se obezbijedi da se sve dozvole i licence Konzorcijumu dodijele i registruju (ako je to primjenljivo) kako bi se omogućilo Konzorcijumu da uživa svoja prava i da izvršava svoje obaveze po osnovu ovog Ugovora, a naročito zadatke u pogledu izgradnje i razvoja;

14.1.5 Pod uslovom da Konzorcijum, i dalje pobražana lica u ovom članu ispunjavaju zakonom predviđene uslove i dostave svu zakonom predviđenu dokumentaciju dodijeliti sve licence i dozvole potrebne za realizaciju Projekta Konzorcijumu, njegovim Povezanim licima, Podružnicama, Trećim stranama izvođačima, a imenovani vlasnici licence i Vlada će uložiti svoje maksimalne napore da obezbijede da Konzorcijumu, njegovim Povezanim licima, Podružnicama, Trećim stranama izvođačima, imenovanim vlasnicima licence budu dodijeljene licence i dozvole potrebne za uspješno poslovanje Turističke lokacije. Takve

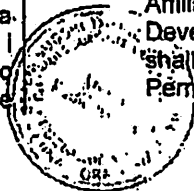
consents and interactions with the Government, applications and other similar matters required by Law for the construction, completion, implementation and operation of the Project while the Consortium shall use its Best Efforts to ensure that all applications and requests are always accompanied by all necessary supporting documentation and duly completed in all respects, as shall be required by the Government. All licenses, permits and authorizations the Government shall -

14.1.2 Issue to the Consortium, its Subsidiaries, and Third Party Developers the Project Company Licenses and Permits and the Consortium shall have the right to nominate one or several Third Party Purchasers and Third Party Users to be the recipient(s) of one or several of such licenses and the Government shall issue such license(s), subject to reasonable excuse under the Law;

14.1.3 Make possible that all buildings which will be built by the Consortium, its Subsidiaries and Third Parties are built in accordance with the Study of the Location, the Spatial Plan and this Agreement;

14.1.4 Upon an application, duly completed in all respects being made, the Government shall do all such things as are necessary to ensure that the Consortium Licences and Permits are granted and registered (if applicable) so as to enable the Consortium to and enjoy its rights and to comply with all of its obligations under this Agreement, in particular the Development Tasks; and

14.1.5 Under the condition that the Consortium and all entities stated below fulfil the law prerequisites and supply all the necessary documentation warrant all Licences and Permits needed for the implementation of the Project, to the Consortium, its Affiliates, Subsidiaries and Third Party Developers, and the Nominated License Holders and the Government shall use its reasonable efforts to ensure that the Consortium its Affiliates, Subsidiaries, Third Party Developers, Nominated License Holders shall be granted the Licences and Permits for the required successful



dozvole i licence se ne mogu povući, suspendovati ili poništiti osim u skladu sa odredbama Zakona.

14.2 Sve odluke koje se odnose na zemljište i planiranje gradnje u vezi sa Projektom biće u skladu sa Prostornim planom, zakonom i ovim Ugovorom, a Vlada je saglasna da u skladu sa zakonskom procedurom, dodijeli ili obnovi sve saglasnosti, licence, dozvole i registracije Konzorcijumu, njegovim Podružnicama i Trećim stranama izvođačima koje su potrebne u pogledu realizacije Projekta.

14.3 Strane su saglasne da sarađuju u dobrim namjerama kako bi uspostavile prakse, procedure i sisteme uključujući i Kodeks najbolje prakse za blagovremene saglasnosti uz razumne rokove naznačene za svaku vrstu zahtjeva, gdje će Vladine aktivnosti u skladu sa klauzulama definisanim u članu 14 ovog ugovora biti ekspeditivno izvršene i takve saglasnosti, licence, dozvole i odluke dobijene i ostale aktivnosti preduzete u rokovima propisanim zakonom, ali u svakom slučaju u roku od šezdeset (60) radnih dana od prijema zahtjeva, uz dodatni period za pregledanje od trideset (30) radnih dana ako to zatraži nadležni državni organ. Po isteku šezdeset (60) radnih dana od prijema zahtjeva, Konzorcijum će Vladu detaljno informisati u pisanoj formi o svim licencama i dozvolama koje nijesu pribavljene i zatražiti sastanak sa Vladom kako bi se ubrzalo rješavanje neriješenih pitanja. U slučaju da se odluka ne saopšti podnosiocu zahtjeva u roku od devedeset (90) radnih dana od prijema zahtjeva, Konzorcijum će odmah u pisanoj formi obavijestiti Vladu da je došlo do kršenja Ugovora i to će se smatrati kao neizvršenje obaveza od strane Vlade u pogledu odredbi ovog Ugovora.

14.4 Konzorcijumu pripada pravo na produženje rokova realizacije investicije za period naveden u ovoj odredbi 14.3

operation of the Tourist location. Such permits and licenses cannot be withdrawn, suspended or cancelled other than in accordance the Law.

14.2 All decisions of a land and building planning nature in respect of the Project shall be governed by the Spatial Plan, the Law, and this Agreement, and the Government agrees, according to the law procedure to grant or renew all approvals, licences, permits and to the Consortium, its Subsidiaries and Third Party Developers that are necessary in respect of the implementation of the Project.

14.3 The Parties agree to work together in good faith so as to establish practices, procedures and systems, including a code of best practices for timely approvals, with reasonable periods designated for each type of application, whereby the Government's activities pursuant to Clauses [14] of this Agreement above are undertaken expeditiously and such that all approvals, licences, permits, and decisions obtained and other actions taken within the time limits prescribed by Law by all means but under no circumstances within sixty (60) Business Days of receipt of an application, subject to a thirty (30) Business Day further review period if required by the relevant authority. Upon the expiry of the sixty (60) Business Days as of receipt of application, the Consortium shall provide full written details to the Government of all licenses and permits which are outstanding and request a meeting with the Government with a view to expedite outstanding matters. In the event that a decision is not communicated to the applicant within ninety (90) Business Days as of receipt of application, the Consortium shall promptly inform the Government in writing that there has been a breach of the Agreement and this shall be considered a Government default in respect of the provisions of this Agreement.

The Consortium has the right to extend the deadline for the realization of the

ovog Ugovora, kao i za periode neizvršenja obaveza od strane Vlade, kao i pravo na naknadu štete ukoliko Konzorcijum pretrpi štetu zbog povećanja cijene gradjenja, taksi i sl. Neispunjenja ugovorenih obaveza prema Trećim Stranama, povezanim licima, podružnicama, dobavljačima i ostalim korisnicima usluga.

15 Faza II projekta

15.1 Vlada će eventualno sagledati mogućnosti za realizaciju projekta u pogledu Faze II (izmjenu planskih dokumenata za Fazu II), u kojem slučaju ne postoji odgovornost Vlade da odluči o promjeni namjene prostora Faze II.

15.2 Vlada će, omogućiti Konzorcijumu korišćenje Faze II na način koji neće biti protivan postojećim planskim dokumentima u kom pravcu će i nadležni organ izdati dozvole.

Konzorcijum ima pravi da Fazu II koristi i stupi u posjed kao i za Fazu I, s tim što na ovom dijelu lokaliteta ima pravo da koristi teren u skladu sa smjernicama i uslovima koje će dobiti od nadležnog organa i izgradi staze i prilaze iz Faze I na Fazu II i do mora, da uredi staze do platoa za odmor na mjestu kućišta zatečenih vojnih objekata, da postavi pokretne stvari (klupe, parterne svjetiljke, suncobrane i dr), sa tim da se ovim sadržajima, ne mijenja namjena prostora kao zelene površine.

16 Prenos, podzakup i ostali ugovori

16.1 Vlada potvrđuje i prihvata da se Konzorcijumu dodijeli neograničeno pravo korišćenja i zakupa imovine uz pravo da to pravo prenese na treća lica u ovom Ugovoru.

16.2 Konzorcijum će imati pravo da prenese svoj zakup i prava uživanja tuđe imovine na bilo koju Treću stranu kupca ili Treću stranu korisnika. Konzorcijum neće dodjeljivati bilo kojem licu pravo uživanja u tuđoj imovini, zakup ili podzakup bilo koje jedinice na rok koji premašuje Rok zakupa. Ugovor o podzakupu dijeli

investment for the period stated in this clause 14.3 of the contract, as well as for periods of non execution of obligations by the Government, as well as the indemnification if the Consortium sustains damages due to increased construction costs, taxes etc, non-completion of agreed obligations to Third Parties affiliated entities, subsidiaries and other users of the services.

15 Phase II of the project

15.1 The Government will eventually consider the possibilities of the realization of the project in the Phase II (the change of the plan documents for Phase II), in which case there is no responsibility of the Government to decide on the change of the usage of the area for Phase II.

15.2 The government shall, make available to the Consortium, the usage of the Phase II, in a way that will not be contrary to the plan documents, and in which direction special licenses shall be issued, by the responsible authority,

The Consortium has the right to use Phase II, and to enter into the site, the same as Phase I, and with it shall have the right to use the area in accordance with the directives and conditions received from the relevant authority and to build access paths from Phase I to Phase II and to the shoreline, and to build paths, to recreational platoes, on the places of ex military instalments, to put mobile fixtures (benches, lighting posts, sunshades and similar) and with this it does not change the usage of the space as a green area

16 Assignment, subleasing and other agreements

16.1 The Government acknowledges and accepts that the Consortium is granted the unrestricted leasehold interest and usufruct right for the Site, with the right to subdivide such usufruct on third parties in this Agreement

16.2 The Consortium shall have the right to transfer its leasehold and Usufruct rights to any Third Party Purchaser or Third Party User. The Consortium shall not grant to any Person a Usufruct Right,

sudbinu ovog Ugovora o zakupu.

16.3 Konzorcijumu pripada pravo da proda ili na bilo koji drugi način otuđi trećim licima vile i pripadajuće zgrade i instalacije koje funkcionalnu pripadaju vilama, kao i da prenese pravo svojine na zemljištu ispod vila i koje je u funkciji Vile, na način predviđen članom 16.4 i pod uslovom da navedena površina ne prelazi 25% od ukupne površine Lokacije.

16.4 Konzorcijum se obavezuje da u slučaju prodaje vila sa zemljištem ispod i u funkcionalnoj upotrebi vila isplati Vladi 55 EUR po m² ukupne površine zemljišta ispod vile i u funkciji njene upotrebe, a ukoliko se ta prodaja vrši u periodu unaprijed plaćenog zakupa, cijena se smanjuje za iznos unaprijed plaćene rente po m², za preostali period avansno plaćenog zakupa.

16.5 Vlada se obavezuje da da saglasnost na upis prenosa prava svojine na zemljištu u roku od 3 dana od dana prijema isplate kupoprodajne cijene iz člana 16.4 ovoga Ugovora. Čutanje Vlade se smatra davanjem saglasnosti i Konzorcijum i treće strane imaju pravo upisa na osnovu ugovora o prenosu prava. Vlada ne može odbiti davanje saglasnosti iz nerazumnih razloga

17 Zakonske obaveze

17.1 Konzorcijum će poštovati i pridržavati se svih zakonskih obaveza, a naročito obaveza koje propisuju relevantni opštinski ili vladini organi, a koje se odnose na planiranje i kontrolu gradnje, saglasnosti ili dozvole, zdravlje, bezbjednost, načine za evakuaciju u slučaju požara, i zaštite i očuvanja života i imovine, izvodeći takve radove izmjena ili unapređenja na Lokaciji i/ili bilo kojoj Zgradi koje se mogu povremeno zahtijevati po takvim Zakonskim Obavezama.

17.2 Konzorcijum neće svjesno učiniti ili

lease, sublease or underlease of any Unit for a term exceeding the Term. The sublease agreement has the same destiny as this lease Agreement.

16.3 The Consortium has the right to sell or in any other way Transfer to third parties villas and Buildings and installations that functionally belong to the villas, and to transfer the ownership of the land under the villas, and in the functional usage of the villas according to the article 16.4, under the condition that the stated are is not more than 25% of the total area.

16.4 The Consortium is obligated that in the case of the sale of the Villas with the land under and in the functional usage of the villas, pay to the Government EUR 55 per square meter, and if that sale takes place in the period of the advance paid rent, the price if decreased for the amount of the remaining period of advance paid rent per square meter.

16.5 The Government is obligated to give consent on the inscription of the transfer of rights of property to the land in the 3 days from receipt of the payment of the price from the article 16.4 of this Agreement. No response from the Government is considered as a consent by the Government and each of the Consortium and the third parties have a right of registration on the basis of a contract on transfer of rights. The Government cannot refuse to issue a compliance for unreasonable matters.

17 Legal Obligations

17.1 The Consortium shall observe and comply with all Legal Obligations, in particular those of any appropriate municipal or governmental authority relating to planning or building controls, approvals or permits, health, safety, means of escape in case of fire, and the protection and preservation of life and property, carrying out such works of modification and improvement to Site and/or any of the Buildings as may from time to time be required by such Legal Obligations.

17.2 The Consortium shall not knowingly do

- propustiti da učini u vezi sa Lokacijom ili Zgradama ili njihovom upotrebom ili držanjem bilo šta što predstavlja kršenje zakonskih obaveza koje se odnose na Turističku lokaciju na osnovu čega Vlada može pretrpjeti bilo kakvu štetu bilo u vidu troškova, kazne, štete, nadoknade štete ili drugo.
- 18 **Obaveze u pogledu Turističke lokacije, kontrole investicije i druge obaveze Konzorcijuma**
- 18.1 Konzorcijum će:
- 18.1.1 Biti obavezan da ispoštuje Minimum Investicionog Programa i Minimum obaveza o izgradnji;
- 18.1.2 Držati Turističku lokaciju u radu najmanje šest [6] kalendarskih mjeseci godišnje pod uslovom da Konzorcijum ima pravo da zatvori bilo koju Zgradu ili dio Zgrade ako je to realno neophodno za izvođenje opravki, zamjene ili glavnih kapitalnih poboljšanja na takvoj Zgradi kako bi se ona održavala shodno standardima gradnje, standardima zahtijevanim u upotrebnoj dozvoli i standardima zahtijevanim ovim Ugovorom.
- 18.1.3 Pružati takve usluge gostima i održavati zgrade u okviru Turističke lokacije u skladu sa standardima izgradnje i razvoja i standardima zahtijevanim ovim Ugovorom;
- 18.1.4 Neće dozvoliti prisustvo, upotrebu ili pohranjivanje, ispuštanje ili odlaganja bilo kojeg opasnog ili toksičnog otpada ili materijala na Turističkoj lokaciji u bilo koje vrijeme izuzev uz puno poštovanje svih primjenljivih zakona, pravila i propisa;
- 18.1.5 Održavati Turističku lokaciju u dobrom i ispravnom stanju, uz normalnu potrošnju i habanje prilikom korišćenja
- 18.2 Konzorcijum i Vlada su saglasni da se vrši kontrola investicije na način regulisan ovom odredbom.
- 18.2.1 Kontrola Investicije će se vršiti nakon isteka roka od 5 godina investicionog perioda nakon što Konzorcijum obavijesti Vladu da je ispunio Minimum Investicionih obaveza.
- 18.2.2 Kontrolu investicije će vršiti međunarodno
- or omit to do in relation to the Site or the Buildings or their use or occupation anything in breach of a Legal Obligation relating to the Resort by reason of which the Government may incur any liability whether for costs, a penalty, damages, compensation or otherwise.
- 18 **Resort Covenants, Investment control and other Obligations of the Consortium**
- 18.1 The Consortium shall:
- 18.1.1 Be obligated to comply with the Minimum Investment Program and Minimum Built Obligation;
- 18.1.2 Keep the Resort open for business minimum six [6] calendar months per year during the Term provided that the Consortium shall be entitled to close any Building or part of a Building if it is reasonably necessary to carry out repairs, replacement or major capital improvements to such Building in order to maintain it to the Development Standards, to the standards required under the Authorised Use and to the standards required by this Agreement.
- 18.1.3 provide such services for guests and maintain the Buildings within the Resort to the Development Standards-and to the standards required by this Agreement;
- 18.1.4 not allow the presence, use or storage, discharge or disposal of any hazardous or toxic waste or materials on the Resort at any time other than in full compliance with all applicable laws, rules and regulations;
- 18.1.5 keep the Resort in good and substantial repair and condition—reasonable wear and tear excepted.
- 18.2 The Consortium and the Government agree to have a control of the investment regulated in this provisions.
- 18.2.1 The Investment control will be preformed after the expiry of the 5 years of the investment period , after the Consortium notifies the Government that it has completed the Minimum Investment Obligations
- 18.2.2 The Investment control will be performed

- priznata revizorska kuća, zajednički odabrana sa liste od pet (5) najznačajnijih revizorskih kuća koje posluju u Crnoj Gori u vrijeme vršenja kontrole.
- 18.2.3 Kriterijumi za izbor revizorske kuće, kojih se strane moraju pridržavati su : Najpovoljnija ponuda u pogledu cijene, dužine kontrole i kvaliteta.
- 18.2.4 Nakon izbora revizorske kuće strane se obavezuju da sa njom sačine ugovor o kontroli
- 18.2.5 Svaka strana ima pravo da stavi primjedbe na izvještaj revizorske kuće o kontroli investicije
- 18.2.6 Ukoliko druga strana ne prihvati primjedbe strane će angažovati arbitražu u smislu člana 36.
- 18.2.7 Ukoliko neka od strana, i pored ispunjenosti kriterijuma iz čl 18.2.3 odbije da zaključi ugovor sa revizorskom kućom druga strana ima pravo da angažuje prvu revizorsku kuću sa liste, koja će izvršiti kontrolu investicije.
- 18.3 Konzorcijum je saglasan sa Vladom da će Konzorcijum od Datuma okončanja investicije izvršiti i održavati razumno i uobičajeno osiguranje koje će glasiti na Konzorcijum.
- 19 Status Konzorcijuma
- 19.1 Konzorcijum će imati status stranog investitora koji mu je dodijeljen po osnovu Zakona o stranim ulaganjima (Službeni list 52/00 i 36/07)
- 20 Tvrdnje i garancije
- 20.1 Konzorcijum tvrdi, garantuje i saglasan je da:
- 20.1.1 Je Konzorcijum otvorenog tipa, čiji su članovi, propisno osnovani i valjano postoje po zakonu sa svim potrebnim korporativnim ovlašćenjima i punomoćjima da zaključe i obavljaju poslovanje i aktivnosti predviđene ovim Ugovorom;
- 20.1.2 Ima zajedno sa svojim Povezanim licima
- by a jointly selected, internationally recognized audit company that works in Montenegro, in the time of the conducting of the control, from a list of 5 top auditing companies.
- 18.2.3 The criteria for the selection of the audit company, which must be adhered to by the parties, are: The best offer in the terms of price, duration of the control and the quality.
- 18.2.4 After the selection of the audit company, the parties agree to make an agreement on control
- 18.2.5 Each party has the right to put objections on the report of the audit company for the control of the investment
- 18.2.6 If the other party does not accept the objections, the parties will hire an arbitration according to article 36
- 18.2.7 If one of the parties, even if article 18.2.3 is met, refuses to make an agreement with the audit company, the other party has the right to hire the first audit company from the list, to perform the control of the investment.
- 18.3 The Consortium covenants with the Government that the Consortium will from the Investment Completion Date effect and maintain reasonable and customary Insurance in the name of the Consortium.
- 19 Consortium Status
- 19.1 The Consortium shall have the status of a Foreign Investor as granted by the Foreign Investment Law of the (Official Gazette of the Republic of Montenegro No. 52/00 and 36/07).
- 20 Representations and Warranties
- 20.1 The Consortium represents, warrants and covenants that:
- 20.1.1 it is an Consortium of an open character, whose members, regularly founded and exist according to all corporate authorities and powers of attorney to conclude and maintain the activities foreseen with this Agreement.
- 20.1.2 it has together with its Affiliates is fully qualified, experienced and has the necessary office support, human

- potpuno kvalifikovanu i iskusnu kancelarijsku podršku, ljudske resurse i finansijska sredstva da izvršava obaveze utvrđene Ugovorom.
- 20.2 Vlada tvrdi, garantuje i saglasna je da:
- 20.3 Ima sva potrebna ovlaštenja i nadležnosti da zaključi ovaj Ugovor i da poštuje i izvršava obaveze u skladu sa uslovima koji su u njemu utvrđeni;
- 20.4 Ima neograničeno zakonsko vlasništvo nad Lokacijom koja je oslobođena bilo kakvih tereta (uz izuzetak prava na pećanje, mjesta ili oblasti za pećanje, antikviteta ili groblja koja su priznata kao zakonsko načelo, običaj ili praksa), obezbjeđenja, prava Trećih strana ili slično i da je po zakonu u poziciji da raspolaže Lokacijom kao što je predviđeno ovim Ugovorom i da će Vlada prenijeti, a Konzorcijum, njegove Podružnice i Treće strane izvođači mogu sticati i imati pravo uživanja tuđom imovinom i neograničenim vlasništvom u vezi sa zgradama;
- 20.5 Vlada garantuje da je Lokacija oslobođena bilo kakve kontaminacije koja bi mogla uticati na izgradnju i razvoj Projekta ili korišćenje Lokacije. Ukoliko se prilikom realizacije investicije utvrdi da na lokaciji postoji kontaminacija u mjeri i veličini koja je po pozitivnim propisima štetna za život i zdravlje, i onemogućava investiranje i korišćenje lokacije a što se potvrđuje od strane mjerodavne institucije u Crnoj Gori, Vlada se obavezuje da, na poziv Konzorcijuma, izvrši i snosi troškove dekontaminacije;
- 20.6 Ovaj Ugovor, kao i prava po osnovu istog, je pravosnažan po osnovu zakona i Vlada će u cjelosti obešteti Konzorcijum za sve troškove i/ili štetu koju pretrpi ukoliko bilo koja odredba iz ovog Ugovora bude ništavna ili neprimjenljiva.
- 21 Obeštećenja
- 21.1 Konzorcijum mora u cjelosti obešteti Vladu za sve gubitke koji direktno ili indirektno nastaju iz bilo kakvih radnji, propusta ili nemara Konzorcijuma ili bilo kojih lica u Turističkoj lokaciji odmah ili
- resources and financial support to perform all the responsibilities stated in the Agreement.
- 20.2 The Government represents, warrants and covenants that:
- 20.3 it has all requisite power and authority to enter into this Agreement and to comply with and perform in accordance with its terms;
- 20.4 it holds unrestricted legal title to the Site, which is free from any encumbrances (with exception of fishing rights, fishing grounds or areas, antiquities and graveyards which are recognised as a matter of Law, custom or practice), security interests, third party rights or alike, and that under the Law it is in the position to dispose over the Site as envisaged in the Agreement and that the Government will transfer and the Consortium its Subsidiaries and Third Party Developers may acquire and hold good Usufruct and Freehold Title in relation to Buildings;
- 20.5 The Government guarantees that the Site is free of any contamination that could affect the development of the Project or use of the Site. If during the realization of the Investment a contamination is determined which in scale and effect is dangerous for life and health, and precludes the investment and usage of the location, which is confirmed by a relevant institution in Montenegro, the Government is obligated to perform and bear costs of the decontamination upon the call of the Consortium;
- 20.6 this Agreement, as well as the rights granted hereunder, is enforceable under the Law and that the Government shall fully indemnify the Consortium from and against any costs and/or damages incurred by it, should any provision hereunder be void or non-enforceable.
- 21 Indemnities
- 21.1 The Consortium must keep the Government fully indemnified against all losses directly or indirectly arising out of

po osnovu njenog ovlaštenja ili bilo kakvog kršenja ili nepoštovanja dogovora, uslova ili drugih odredbi ovog Ugovora od strane Konzorcijuma ili bilo kojih pitanja koja su predmet ovog Ugovora.

21.2 Vlada mora u cjelosti obešteti Konzorcijum za sve gubitke koji direktno ili indirektno nastanu iz radnji, propusta ili nemara Vlade ili bilo kojih lica koja postupaju eksplicitno ili implicitno po osnovu njenog ovlaštenja ili bilo kakvog kršenja ili nepoštovanja dogovora, uslova ili drugih odredbi ovog Ugovora ili bilo kojih pitanja koja su predmet ovog Ugovora.

21.3 Nezavisno od prava na obeštećenje, Konzorcijum ima pravo na povraćaj avansno plaćene zakupnine sa kamatom od dana kada je platio avans, u slučaju da ne nastupe Preduslovi za pravosnažnost ugovora koji su odgovornost Vlade kao i u slučaju raskida ugovora iz uslova navedenih u članu 31.2.

21.4 U slučaju da ne nastupe Preduslovi za pravosnažnost ugovora koji su odgovornost Konzorcijuma i slučaju raskida ugovora krivicom konzorcijuma Vlada nije u obavezi da izvrši povraćaj avansno uplaćene zakupnine.

22 Ustupanje i prenos

22.1 Ovaj Ugovor će biti obavezujući i pravosnažan u korist Strana ovog Ugovora i njihovih naslednika, cesionara i assignata. Bilo kakav prenos zahtijeva prethodnu i izričitu saglasnost druge strane. Takva saglasnost će se odmah dati u slučaju da Konzorcijum prenese bilo koje od prava iz ovog Ugovora ili u vezi sa njim (i) na jednu od njegovih podružnica ili povezanih pravnih lica (ii) banku koja obezbjeđuje sredstva u vezi sa finansiranjem projekta.

22.2 Uprkos gore navedenom, Vlada će se, na zahtjev Konzorcijuma, saglasiti da Konzorcijum ima određene Podružnice ili Treće strane izvođače koje obavljaju

any act, omission or negligence of the Consortium or any persons at the Resort expressly or impliedly with his authority or any breach or non-observance by the Consortium of the covenants, conditions or other provisions of this Agreement or any of the matters to which this Agreement is subject.

21.2 The Government must keep the Consortium fully indemnified against all losses directly or indirectly arising out of any act, omission or negligence of the Government or any persons acting explicitly or implicitly with its authority or any breach or non-observance by the Government of the covenants, conditions or other provisions of this Agreement or any of the matters to which this Agreement is subject.

21.3 Independent from the indemnification rights, the Consortium has the right on refund of the rent paid in advance with interest, from the day the advance rent has been paid, in the case that Conditions Precedent, that are the responsibility of the Government, do not occur, and in case of the termination of the Agreement from the article 31.2.

21.4 In the case the Conditions precedent that are the responsibility of the Consortium do not occur, and in the case when the Agreement is terminated at the Consortium fault the Government is not obligated to refund the payment of the advance paid rent.

22 Assignment and Transfer

22.1 This Agreement shall be binding upon and shall inure to the benefit of the Parties hereto and their successors, transferees and permitted assignees. Any assignment requires the prior and explicit consent of the other Party. Such consent shall be promptly given in the event the Consortium assigns any of the rights out of or in connection with this Agreement (i) to one of its Subsidiaries or Affiliated entities or (ii) a financing bank in connection with financing of the Project.

22.2 Notwithstanding the above, the Government shall, upon the request of

jednu ili više od Minimalnih obaveza u pogledu izgradnje pod uslovom da Konzorcijum bude solidarno odgovoran i garantuje Vladi za izvršenje Ugovora.

22.3 Uprkos prethodno navedenom i izuzev za izvršavanje koraka u pravima, samo će Konzorcijum imati pravo da ostvaruje prava Konzorcijuma sadržana u ovom Ugovoru i svaki assignat, cesionar, Treća strana Izvođač ili Podružnica će imati dozvolu da ostvaruju takva prava samo preko Konzorcijuma. Kako bi se izbjegla sumnja, postojaće samo jedno kontakt mjesto za Konzorcijum i bilo koji assignat, cesionar ili podružnica će biti obavezni da prenose ili primaju svu komunikaciju i obavještenja preko Konzorcijuma.

23 Prava i obaveze po isteku roka zakupa

23.1 Nakon isteka 88 godine Roka iz ovog Ugovora, Konzorcijum i treća strana imaju pravo da Vladi ponude model ekonomske valorizacije Objekata i zemljišta u periodu nakon isteka roka zakupa od 90 godina. U slučaju da Vlada, Konzorcijum i treće strane ne postignu sporazum svi Objekti i zemljišta nakon isteka Ugovora postaju vlasništvo države.

PROMJENA ZAKONA I OSIGURANJE

24 Promjena zakona – primjena zakona o stranim ulaganjima

24.1 Shodno Zakonu o stranom ulaganju (Službeni list 52/00 i 36/07) ukoliko dođe do izmjene zakona na osnovu kojeg je zaključen ugovor o stranom ulaganju, na odnose utvrđene ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe zakona koje su važile na dan zaključenja Ugovora, ako je to za Konzorcijum i treća lica povoljnije.

24.2 Promjena zakona će osloboditi Konzorcijum od izvršavanja njenih

the Consortium, agree to the Consortium having certain Subsidiaries or a Third Party Developers perform one or more of the Minimum Build Obligations provided that the Consortium shall be jointly responsible for and guarantee to the Government the performance of the Agreement.

22.3 Notwithstanding the foregoing and save for the exercise of step in rights, only the Consortium shall be entitled to exercise the Consortium rights contained within this Agreement and any assignee, transferee, Third Party Developer or Subsidiary shall only be permitted to exercise such rights through the Consortium. For the avoidance of doubt, there shall be a single contact point for the Consortium and any assignee, transferee or Subsidiary shall be obliged to transmit and receive all communications and notices through the Consortium

23 Rights and obligations upon the expiry of the term of the lease

23.1 After the expiry of the 88th year of the Term, the Consortium and the third parties have the right to offer to the Government a model for the economic valorisation of the Facilities and the land in the period after the expiry of the 90 years lease. In the case that the Government, Consortium and third parties do not make an agreement, all of the Facilities and land shall become the ownership of the State

CHANGE OF LAW AND INSURANCE

24 Change of Law – the application of law on foreign investments

24.1 According to the Law on foreign investments, (Official Gazette nr 52/00 and 36/07) if there is a change of a law on the basis of which the agreement on foreign investment has been made, on the relationships determined with this Agreement, the norms of law shall be applied, that was valid on the day of the signing of the Agreement, if it is more favourable to the Consortium and third parties.

- obaveza po ovom Ugovoru u mjeri u kojoj promjena zakona direktno sprečava izvršavanje svih ili djelova određenih obaveza po ovom Ugovoru. Kako bi se izbjegla sumnja, promjena zakona neće osloboditi Konzorcijum od njegovih obaveza gdje takve obaveze mogu da se izvrše uz dodatne troškove.
- 24.3 Arbitražni sud na zahtjev Konzorcijuma, odlučuje da li postoji osnov da naknadu za dodatne troškove iz prethodnog stava plati vlada.
- 24.4 Konzorcijum ima pravo da u roku od trideset (30) dana od dana saznanja za stupanje na snagu novog zakona obavijesti Vladu u pismenoj formi o promjeni zakona.
- Konzorcijum ima pravo da u roku od 30 dana obavijesti Vladu da je novi zakon nepovoljniji za njega, kao i u kojoj mjeri promjena zakona direktno sprečava izvršavanje svih ili djelova obaveza po ovom Ugovoru.
- Vlada će u roku od 60 dana razmotriti prigovor konzorcijuma i pristupiti postizanju dogovora sa Konzorcijumom u pogledu eventualnih olakšica za izvršenje obaveza i traženja naknade štete.
- 24.5 U slučaju nemogućnosti rješavanja spora sporazumno, strane ugovornice sporno pitanje će se riješiti putem Arbitraže.
- 25 **Obezbjedenje Zajmodavca**
- 25.1 Vlada potvrđuje i prihvata da se Trećim stranama zajmodavcima Konzorcijuma može, u skladu sa odredbama ovog Ugovora, pružiti obezbjeđenje na određenu imovinu Konzorcijuma uključujući, po ovom Ugovoru, ostale povezane ugovore, i projektnu imovinu koja, između ostalog, može dati pravo Trećim stranama zajmodavcima da preuzmu kontrolu nad takvom imovinom, preuzmu određena prava po osnovu tih ugovora (uključujući pravo intervenisanja po osnovu ugovora i/ili imenovanje adekvatnog osoblja, izvođača i/ili
- 24.2 A Change of Law shall relieve the Consortium from performance of its obligations under this Agreement to the extent that a Change of Law directly prevents performance of all or parts of a particular obligation under this Agreement. For the avoidance of doubt, Change of Law shall not relieve the Consortium from its obligation(s) where such obligation(s) can be performed at an additional cost.
- 24.3 At the request of the Consortium, the Arbitration tribunal shall decide if there is a basis for additional cost from previous provision to be paid by the Government.
- 24.4 The Consortium has the right within thirty (30) Days from learning about the effective date of the new law to notify the Government in writing of the change of Law.
- The Consortium shall have 30 days to inform the Government that the new law is less favourable for the Consortium, and the level in which the new law prohibits directly the realization of all, or parts of obligations in this agreement.
- The Government shall within 60 days consider the objection of the Consortium and start working on the agreement with the Consortium for eventual preferences for the completion of the obligations and claims for indemnification.
- 25.4 In the case of not being able to resolve the issues in an amicable way, the parties shall resolve the issues by means of Arbitration
- 25 **Lender Security Interests**
- 25.1 It is acknowledged and accepted by the Government that third party lenders to the Consortium may be granted, subject to the provisions of this Agreement, security interests over certain assets of the Consortium including under this Agreement, other related agreements, and the Project Assets which, inter alia, may entitle the third party lenders to assume control of such assets, assume certain rights under those agreements (including a step-in right under the Agreement and/or appoint appropriate

Konzorcijuma da preuzme, u svakom trenutku u skladu sa relevantnim ugovorima, kontrolu nad takvom imovinom. Vlada je saglasna da će (gdje je to potrebno i/ili adekvatno) u tom smislu potvrditi prava trećih strana zajmodavaca direktno takvim zajmodavcima kako to bude zatražio Konzorcijum. U skladu sa Vladinom pismenom saglasnošću na nacrt rokova i uslova istog, Vlada će dozvoliti takvim zajmodavcima da ostvaruju svoja prava po ugovorima dajući takvo obezbjeđenje bez zadržke. Bilo kakvo ustupaње prava Konzorcijuma kroz obezbjeđenje kao što je gore navedeno neće isti rasteretiti, niti ga na bilo koji način osloboditi od obaveza i odgovornosti po ovom Ugovoru.

25.2 Na zahtjev Konzorcijuma, Vlada će izdati pismenu saglasnost Trećim stranama zajmodavcima potvrđujući njihova prava kroz obezbjeđenje po osnovu ovog Ugovora, obavezu pružanja određenih elemenata infrastrukture i komunalnih usluga i/ili projekta. Vlada je takođe saglasna na prava intervenisanja koje zajmodavci mogu objektivno zahtijevati.

25.3 Sve razumne troškove, rashode ili druge izdatke (uključujući realne nadoknade advokata) koje napravi Vlada u pružanju takve pomoći i u pregledanju i potpisivanju svih potrebnih dokumenata nadoknadiće u cjelosti Konzorcijum bez poravnjenja ili umanjenja odmah po prijemu Vladine fakture, a ni u kom slučaju kasnije od trideset (30) Dana od takvog prijema, pod uslovom da je Vlada pružila objektivnu pomoć i potrebne dokumente u korist Konzorcijuma i treće strane. Kako bi se izbjegla sumnja, u slučaju da predviđena transakcija ne bude završena usled greške koja nije Vladina, tada će Vlada imati pravo da povрати sve objektivne troškove, rashode i druge izdatke (uključujući razumne naknade advokata) koje pretrpi Vlada u pružanju takve pomoći i pregledanju i potpisivanju dokumenata.

personnel, contractors or the Consortium to assume, at all times subject to the relevant agreements, control of such assets. The Government agrees that (where necessary and/or appropriate) it will acknowledge the rights of the third party lenders in this regard direct to such lenders as requested by the Consortium. Subject to the Government's written consent to the draft terms and conditions thereof, the Government will permit such lenders to exercise their rights under the agreements granting such security interest without interference. Any assignment by the Consortium by way of security as provided above shall not relieve or in any way discharge it from the performance of its duties and obligations under this Agreement.

25.2 At the request of the Consortium, the Government shall give a written consent to the third party lenders acknowledging their rights by way of security over this Agreement, the obligation for providing certain elements of the Infrastructure and Utilities and/or the Project. The Government shall also agree to such step-in rights as lenders may reasonably require.

25.3 All reasonable costs, expenses or other expenditures (including reasonable attorneys' fees) incurred by the Government in providing such assistance and in reviewing and executing all necessary documents shall be reimbursed to it in full by the Consortium without set-off or deduction promptly upon receipt of the Government's invoice, but in no event later than thirty (30) Days from such receipt, provided that the Government has provided all reasonable assistance and required documents to the reasonable satisfaction of the Consortium and the third party. For the avoidance of doubt, in the event that the contemplated transaction is not completed due to no fault of the Government then the Government shall be entitled to recover all reasonable costs, expenses or other expenditures (including reasonable attorneys' fees) incurred by the Government in providing

- 25.4 Ovaj Ugovor je pravosnažan u korist i obavezujući za naslednike i asignate i cesionare Strana i ona lica koja se valjano pridržavaju Ugovora potpisivanjem Ugovora o pristupanju ili zaključivanjem Ugovora u skladu sa ovim Ugovorom.

OBAVEZE ZAKUPODAVCA

- 26 Obaveze zakupodavca
- 26.1 Vladine obaveze prema Konzorcijumu:
- 26.1.1 Da se Lokacija može koristiti za namjeravane svrhe; i u nju uložiti Minimalne investicione obaveze.
- 26.1.2 Da Lokacija nije predmet bilo kojih drugih ugovora, tužbi ili tereta koji bi mogli negativno uticati na poslovanje Turističke lokacije.
- 26.2 Od Datuma stupanja na snagu, Vlada će dozvoliti Konzorcijumu da mirno i tiho drži Turističku lokaciju i uživa u njoj bez prekida ili ometanja od strane Vlade ili bilo kojeg lica koje ima zahtjeva prema Vladi ili u ime ili za potrebe Vlade ili od strane bilo koje Treće strane koja zahtijeva legitimni udio u bilo kojem dijelu Turističke lokacije.

RAZNE ODREDBE

- 27 Obavještenja
- 27.1 Svako Obvještenje od strane jedne Strane (pošiljalac) drugoj (primaalac) mora biti u pismenoj formi.
- 27.2 Obavještenje je propisno uručeno ako je dostavljeno putem sredstava koja se s vremena na vrijeme utvrđuju zakonom uključujući:
- 27.2.1 Ako je lično uručeno primaocu ili međunarodno priznatom i renomiranom kurirskom kompanijom;
- 27.2.2 Ako je poslato prvoklasnom

such assistance and in reviewing and executing documents.

- 25.4 This Agreement shall inure to the benefit of, and be binding upon, the successors and permitted assignees and transferees of the Parties and those persons who validly adhered to the Agreement by signing an Accession Agreement or stepped into the Agreement in accordance with the Agreement.

LESSOR'S COVENANTS

- 26 Lessor's Covenants
- 26.1 The Government covenants with the Consortium:
- 26.1.1 that the Site may be used for the intended purpose; and that the Minimal Investment obligations can be invested.
- 26.1.2 that, the Site is not subject to any other agreements, charges or encumbrances that would adversely interfere with the operation of the Resort.
- 26.2 As from the Effective Date, the Government will permit the Consortium peaceably and quietly to hold and enjoy the Resort without any interruption or disturbance from or by the Government or any person claiming under or in trust for the Government or by any third party claiming a legal interest in any part of the Resort.

MISCELLANEOUS PROVISIONS

- 27 Notices
- 27.1 Any notice by one party (the sender) to another (the recipient) must be in writing.
- 27.2 A notice is duly served if given by any means from time to time authorised by law including:
- 27.2.1 if delivered to the recipient by hand or by an internationally recognised and reputable courier company;
- 27.2.2 if sent by first class registered or

- preporučenom poštom ili poštom gdje primalac potpisom potvrđuje prijem, adresiranom na primaoca;
- 27.2.3 Ako je poslato faksom na primaoca u svakom slučaju na ovlašćenu adresu.
- 27.3 Svako Obavještenje koje je na taj način uručeno smatraće primljenim:
- 27.3.1 Ako je lično dostavljeno ili putem kurirske kompanije - na dan dostavljanja, odnosno ako je dostavljeno minimum dva sata prije završetka radnog vremena na Radni dan i u bilo kojem drugom slučaju narednog radnog dana;
- 27.3.2 Ako je poslato nacionalnom poštom (izuzev u vrijeme kada je pošiljalac svjestan ili treba da bude objektivno svjestan prekida relevantne poštanske usluge) tri radna dana nakon slanja pošiljke, ne uključujući dan slanja pošiljke;
- 27.3.3 Ako je poslata avionskom poštom ili međunarodnom poštom (izuzev u vrijeme kada je pošiljalac svjestan ili objektivno treba da bude svjestan o prekidom relevantne poštanske usluge) - 6 radnih dana nakon slanja pošiljke, ne uključujući dan slanja pošiljke,
- 27.3.4 Ako je poslata faksom (osim ako pošiljalac ne zna ili objektivno treba da zna da prenos nije uspio ili nije potpun) - u vrijeme prenosa, ako je primljen minimum dva sata prije kraja radnog vremena Radnog dana, a u svakom drugom slučaju narednog radnog dana, a kao dokaz o izvršenju usluge biće dovoljno da se dokaže da je takav faks propisno poslat na broj faksa koji koristi primalac.
- 27.4 Za svrhe ove klauzule:
- 27.4.1 Ovlašćena adresa znači bilo koja od sledećih:
- (a) Kada je u pitanju kompanija, njena registrovana kancelarija;
- (b) Kada je u pitanju pojedinac, njegovu adresu koja je navedena u ovom ugovoru ili druga adresa koja je poslednja poznata pošiljaocu; ili
- recorded delivery post addressed to the recipient;
- 27.2.3 if sent by fax to the recipient in each case at an authorised address.
- 27.3 Any notice so served shall be deemed to have been received as follows:
- 27.3.1 if delivered by hand or by courier company - on the day of delivery if delivered at least two hours before the close of business hours on a Business Day and in any other case on the next Business Day;
- 27.3.2 if sent by national post (otherwise than at a time when the sender is or ought reasonably to be aware of a disruption of the relevant postal service) three Business Days after posting, exclusive of the day of posting;
- 27.3.3 if sent by airmail or international post (otherwise at a time when the sender is or ought reasonably to be aware of a disruption of the relevant postal service) - 6 Business Days after posting, exclusive of the day of posting.
- 27.3.4 if sent by fax (unless the sender knows or ought reasonably to know that the transmission has failed or is incomplete) - at the time of transmission, if received at least two hours before the close of business hours on a Business Day, and in any other case on the next Business Day and in proving service it shall be sufficient to prove that such facsimile was duly despatched to a current facsimile number of the recipient.
- 27.4 For the purposes of this clause:
- 27.4.1 an authorised address means any of the following:
- (a) in the case of a company its registered office;
- (b) in the case of an individual his address as stated in this deed or other address last known to the sender; or

- (c) U slučaju Vlade ili
(d) Takva druga adresa koju jedna Strana može dostaviti u pismenoj formi drugoj u bilo koje vrijeme tokom Roka.

27.4.2 Radno vrijeme znači od 9.30 ujutru do 5.30 poslije podne radnim danom.

28 Viša sila

28.1 Ako je propust Konzorcijuma u poštovanju ili izvršavanju bilo koje obaveze, dogovora, odredbe ili druge obaveze po ovom Ugovoru rezultat događaja više sile, takav propust neće predstavljati uzrok za raskid dogovora ili odredbe iz ovoga Ugovora i takav propust će biti opravdan dok god je izazvan događajem više sile. Kako bi iskoristio benefite od ove klauzule, Konzorcijum mora obavijestiti Vladu u roku od 10 dana nakon što događaj Više sile prvi put bude imao uticaja na njegovo poslovanje

28.2 Ukoliko Viša sila traje duže od 18 mjeseci strane ugovornice će sporazumno regulisati svoje međusobne odnose nastale povodom više sile, uključujući pravo na raskid Ugovora. U slučaju da se ne postigne sporazum, sporni odnos će se riješiti primjenjivanjem arbitraža na način predviđen članom 36.

29 Finansiranje

Strane su saglasne i potvrđuju da će Izgradnju i razvoj finansirati Konzorcijum, kao i treće strane na način koji će biti dogovoren između takve treće strane i Konzorcijuma.

30 Opšte odredbe

30.1 Nikakve promjene ovog Ugovora ili bilo kojeg drugog ugovora ili dokumenta zaključenog na osnovu ovog Ugovora neće biti valjane osim ako nisu u pismenoj formi potpisane od strane svake strane ili u njihovo ime.

30.2 Nikakvo odlaganje, opraštanje ili propust u ostvarivanju prava, ovlaštenja ili pravnog lijeka koje je dato po ovom Ugovoru ili zakonom neće narušiti takvo pravo, ovlaštenje ili pravni lijek ili se

(c) In the case of the Government []; or

(d) to such other address as may be notified in writing by one party to the other at any time throughout the Term.

27.4.2 business hours means the hours of 9.30am to 5.30pm on a Business Day

28 Force Majeure

28.1 If the Consortium's failure to comply with or perform any covenant, undertaking, stipulation or other obligation under this Agreement is caused by an Event of Force Majeure such failure shall not constitute a breach of covenant or stipulation under this Agreement and such failure shall be excused for as long as the failure is caused by an Event of Force Majeure. In order to use the benefits of this clause, the Consortium must inform the Government in 10 days after Force Majeure first affects the business operations of the Consortium

28.2 If the Force Majeure lasts longer than 18 months, the parties shall make an Agreement to regulate the relationships that have occurred due to the Force Majeure, including the right to terminate the Agreement. In the case that an agreement has not been made, the dispute shall be resolved in arbitration as defined in the article 36.

29 Financing

The Parties agree and acknowledge that the Development will be financed by the Consortium as well as by third parties in a way which will be agreed between such third party and the Consortium.

30 General Provisions

30.1 No variation of this Agreement or any agreement or document entered into pursuant to this Agreement shall be valid unless it is in writing and signed by or on behalf of each of the parties.

30.2 No delay, indulgence or omission in exercising any right, power or remedy provided by this Agreement or by law

smatrati odricanjem takvog prava ovlaštenja ili pravnog lijeka ili drugog prava, ovlaštenja ili pravnog lijeka.

30.3 Nikakvo pojedinačno ili djelimično ostvarivanje ili neostvarivanje bilo kojeg prava, ovlaštenja ili lijeka datog po ovom Ugovoru ili zakonom neće isključiti bilo koje drugo ili dodatno ostvarivanje takvog prava, ovlaštenja ili pravnog lijeka ili bilo kojeg drugog prava, ovlaštenja ili pravnog lijeka.

30.4 Ako je bilo koja odredba ovog Ugovora nezakonita, nevaljana ili neprimjenjiva ili to postane po osnovu bilo kojeg zakona bilo koje jurisdikcije, to neće imati uticaja, niti će narušiti zakonitost, valjanosti ili primjenljivost bilo koje druge odredbe ovog Ugovora u toj jurisdikciji.

PRAVO RASKIDA

31 Pravo Vlade na raskid Ugovora

31.1 Vlada može raskinuti ovaj Ugovor sa momentalnim stupanjem na snagu nakon dostavljanja pismenog obavještenja Konzorcijumu ako:

31.1.1 Ako se ne ispune uslovi iz članova 6.10

31.1.2 Bilo koja Zakupnina ostane neplaćena 120 dana nakon dostavljanja obavještenja, u pismenoj formi, od strane Vlade Konzorcijumu i kojim se navodi da se sa zahtijevanim plaćanjem Zakupnine kasni;

31.1.3 Ovaj raskidni uslov se ne odnosi na avansno plaćanje zakupnine za prvih 10 godina, kao i kasnija eventualna avansna plaćanja zakupnine

31.1.4 Konzorcijum ne izvrši investicionu obavezu u roku i naknadno ostavljenom roku predviđenom ovim Ugovorom.

31.1.5 Konzorcijum propusti da, u razumnom roku, podnese zahtjeve za izdavanje potrebnih Saglasnost (ukoliko takav propust nije rezultat Više Sile)

31.1.6 Izuzetno od odredbe člana 31.1.4, Vlada neće raskinuti ugovor ako su Objekti

shall operate to impair or be construed as a waiver of such right, power or remedy or of any other right, power or remedy.

30.3 No single or partial exercise or non-exercise of any right, power or remedy provided by this Agreement or by law shall preclude any other or further exercise of such right, power or remedy or of any other right, power or remedy.

30.4 If any provision of this Agreement is or becomes illegal, invalid or unenforceable under any law of any jurisdiction, that shall not affect or impair the legality, validity or enforceability in that jurisdiction of any other provision of this Agreement.

RIGHTS OF TERMINATION

31 Government's right to terminate the Agreement

31.1 The Government may terminate this Agreement to take effect immediately upon notice in writing to the Consortium if:

31.1.1 If the conditions from the article 6.10 are not met

31.1.2 any Rent remain unpaid 120 days after service of a notice in writing by the Government to the Consortium stating that a required payment of Rent is overdue;

31.1.3 This termination clause is not applicable for the advance payment of the rent for the first 10 years, as well as for future advance payments of rent

31.1.4 The Consortium fails to realize the investment obligation in the term and in the additional term as foreseen by this Agreement

31.1.5 the Consortium fails to submit within reasonable time applications for the necessary Approvals (provided such

osposobljen za rad i stavljeni u funkciju već će dati Konzorcijumu dodatni rok od 12 mjeseci za realizaciju preostale investicije, a u slučaju neostvarenja investicije u naknadno ostavljenom roku Vlada ima pravo na raskid ugovora.

Pravo Konzorcijuma na raskid Ugovora

31.2 Konzorcijum može raskinuti ovaj ugovor odmah nakon pismenog obavještenja Vladi:

Ukoliko je Vlada u bilo kom trenutku ozbiljno prekrši bilo koju od materijalnih odredbi iz ovog Ugovora, koju Vlada treba da realizuje ili ispoštuje, a ta se kršenja ne poprave u roku od 180 dana pošto Konzorcijum u pismenom obliku obavijesti da je do kršenja došlo, a to kršenje se ne može nadoknaditi kompenzacijom štete.

U slučaju iz prethodnog stava, Vlada će kupiti od Konzorcijuma sva poboljšanja po Razumnoj tržišnoj cijeni, koja će se utvrditi sporazumno, a u slučaju nemogućnosti postizanja sporazuma, razumno tržišnu cijenu određuje arbitraž.

31.2.1 Datum pravosnažnosti se nije desio u skladu sa klauzulom 6.9

ČINIDBENA GARANCIJA

32. Činidbena garancija

32.1. Na dan Pravosnažnosti Konzorcijum će Vladi dostaviti činidbenu garanciju izdatu od strane renomirane banke u formi kao u Prilogu 2 ovog Ugovora, koja je prihvatljiva Vladi, pri čemu će ta činidbena garancija uključiti odredbe kojima se od banke zahtijeva da plati Vladi na njen prvi poziv, bez prava prigovora Vladi iznos od 1.000.000 EUR. Konzorcijum će imati pravo da zamijeni činidbenu garanciju banke, činidbenom

failure is not a result of Force Majeure

31.1.6

Excluding from the article 31.1.4, the Government shall not terminate the agreement if the Facilities are functional and operational, but instead give to the Consortium and additional deadline of 12 months to realize the remaining investment, and in the case of non completion of the investment in the added deadline, the Government has the right to terminate the Agreement.

The consortium right to terminate the Agreement

31.2 The Consortium may terminate this Agreement to take effect immediately upon notice in writing to the Government:

any time the Government is in serious repetitive breach of any material provision of this the Agreement which is to be performed or observed by the Government and fails to remedy such breach within 180 days after service of a notice in writing by the Consortium stating the breach complained of and requiring it to be corrected and such breach is not capable of remedy by payment of damages; or

In either case, the Government shall acquire from the Consortium all of the improvements on the Site by paying an amount equal to their Fair Value, which will be determined jointly, and if it cannot be determined jointly, Fair Value shall be determined by the Arbitration.

31.2.1 The Commencement date has not occurred by in accordance with Clause [6.9]

PERFORMANCE BOND

32 Performance Bond

32.1 On the Commencement date the Consortium shall procure that a performance bond is entered into with an reputable bank in a form as in the Annex 2 of this Agreement acceptable to the Government which performance bond will include provisions requiring the Bank to pay to the Government on the Government's first demand the sum stated by the Government, without objection, up to EUR 1,000,000 The Consortium shall be permitted to

bankarskom garancijom građevinske kompanije koju je unajmio Konzorcijum da izvrši Projekat, a takva garancija bi pokrivala rad građevinske kompanije u okviru obaveza da se završi razvoj. Navedena garancija će se produžavati za svaku godinu investicionog perioda 30 dana prije isteka roka.

Činidbena garancija će se aktivirati nakon što ovlaštena revizorska kuća u smislu čl (18) potvrdi svojim izvještajem da nije ispunjen Minimum Investicionih obaveza.

33 Arbitraža i nadležnosti u pogledu sporova

Bilo koji Spor između bilo kojih Strana koji nastane po osnovu ovog Ugovora ili u vezi sa njim mora se riješiti u skladu sa uslovima ovog Ugovora.

34 Obavještenje o sporu

Smatraće se da je Spor nastao nakon što jedna Strana uruči obavještenje ("Obavještenje o sporu") drugoj Strani u kojem navodi da je došlo do spora uz kratak opis i rezime tražene pomoći.

35 Pregovori

Strane moraju prvenstveno nastojati da prijateljski riješe dogovorom bilo koji Spor u roku od 60 (šesdeset dana) od uručenja Obavještenja o sporu.

substitute the performance bond for a performance bank guarantee bond issued by a construction company engaged by the Consortium to carry out works on the Project, such bond securing performance by the construction company to complete the development. The stated 'guarantee shall be extended for each year of the investment period, thirty days before the expiry of the deadline.

The Performance bond shall be activated after the authorized audit company, selected as in the article 18, confirms with its report that the Minimum Investment obligations have not been met

33: Arbitration and Jurisdiction Disputes

Any Dispute between any of the parties arising out of or in connection with this Agreement must be resolved in accordance with the terms of this Agreement.

34 Notice of Dispute

A Dispute will be deemed to have arisen upon service by one party on the other parties of a notice (a 'Notice of Dispute') stating that a Dispute has arisen and giving a brief description and a summary of the relief claimed.

35 Negotiations

The parties must, in the first instance, attempt to resolve amicably by agreement any Dispute within 60 (thirty days) of service of a Notice of Dispute.

36 Arbitraža

- 36.1 Strane su saglasne da je za rešavanje spora nadležan Londonski Sud međunarodne arbitraže i da se primjenjuju Pravila Londonskog suda međunarodne arbitraže
- 36.2 Bilo koji Spor koji se ne riješi dogovorom u roku od 60 (šesdeset) dana od uručjenja Obavještenja o sporu, koji se ne odnosi na posjedovanje Lokacije i koji shodno tome ne spada u izričitu nadležnost sudova u Crnoj Gori, mora se riješiti arbitražom u skladu sa Pravilima LCIA Arbitraže
- 36.3 Jezik arbitraže će biti engleski, i svi sporovi će biti u Engleskoj. Svaka strana koja uruči dokument na jeziku koji nije engleski, a na koji želi da se pozove, mora takođe uručiti uz taj dokument i prevod bitnih djelova na engleskom jeziku.
- 36.4 Arbitražni sud će sprovesti postupak u skladu sa Pravilima koja se mijenjaju i dopunjuju ovom klauzulom i imaće ovlašćenje, u skladu sa uslovima ove klauzule, da izdvoji odredbe koje smatra adekvatnim uzimajući u obzir da se postupak može odnositi na više od jednog Spora.

37 Imenovanje Arbitražnog suda

Strane su saglasne da ukoliko Spor nastane nakon što Arbitražni sud bude imenovan u skladu sa ovom klauzulom ('Naknadni spor') tada će, uz pristanak Arbitražnog suda, isti Arbitražni sud biti imenovan u pogledu Naknadnog spora ili Sporova. Ako Arbitražni sud ne pristane da bude imenovan u pogledu Naknadnog spora, imenovaće se novi arbitri u vezi Naknadnog Spora na način utvrđen u Pravilima.

36 Arbitration

- 36.1 The parties agree that for the resolution of the disputes the jurisdiction of the London Court of the International Arbitration is agreed upon, and that the rules of the London Court of International Arbitrage are used.
- 36.2 Any Dispute that has not been resolved by agreement within 30 (thirty) days of service of a Notice of Dispute, which is not relating to the possession of the Site and which consequently does not fall within imperative jurisdiction of the courts of Montenegro, must be resolved by arbitration in accordance with the LCIA Rules.
- 36.3 The language of the arbitration will be English and all proceedings will take place in London. Any party that serves a document in a language other than English, on which it wishes to rely, must also serve with that document an English translation of the material parts.
- 36.4 The Arbitration Tribunal will conduct the proceedings in accordance with the Rules as amended by this clause and will have the power, subject to the terms of this clause to make whatever provisions it deems appropriate taking into account that the proceedings may relate to more than one Dispute.

37 Appointment of the Arbitration Tribunal

The parties agree that if a Dispute arises after an Arbitration Tribunal has been appointed pursuant to this clause ('a Subsequent Dispute') then, subject to the agreement of the Arbitration Tribunal, the same Arbitration Tribunal will be appointed in respect of the Subsequent Dispute or Disputes. If the Arbitration Tribunal does not agree to be appointed in respect of a subsequent Dispute, new arbitrators will be appointed in respect of the subsequent Dispute in the manner set out in the Rules.



38 Presuda

- 38.1 Svaka strana je saglasna da bude obavezana svim i bilo kojim presudama i odlukama bilo kojeg Arbitražnog suda imenovanog u skladu sa ovom klauzulom bilo bez obzira na to da li je ili nije učestvovala u arbitražnom postupku, pod uslovom da joj je uručena obavijest o takvom postupku u skladu sa odredbama ove klauzule.
- 38.2 Strane se odriču bilo kojih prava na podnošenja zahtjeva ili žalbi bilo kojem sudu ili tribunalu nadležne jurisdikcije, u najvećoj mjeri dozvoljenoj zakonom, u vezi sa bilo kojim zakonskim pitanjem koje nastane tokom arbitraže ili u pogledu bilo koje donijete presude u skladu sa ovom klauzulom izuzev za mjere koje se odnose na prinudnu primjenu odredbi ove klauzule ili arbitražne presude koju donese Arbitražni sud i izuzev bilo koje mjere koja zahtijeva privremeno ili drugo provizorno olakšanje kako bi se pomogao arbitražni postupak kod bilo kojeg suda nadležne jurisdikcije.
- 38.3 Vlada potvrđuje da je ovaj Ugovor poslovne prirode i da stoga može biti predmet nadležnih sudova/arbitraže u skladu sa ovom Klauzulom i da će konačna odluka takve nadležne sudske vlasti biti obavezujuća za Vladu i u potpunosti primjenljiva na nju. S tim u vezi, Vlada se ovim Ugovorom izričito odriče svih prava državnog imuniteta koja se odnose na bilo koje potraživanje koje može nastati po ovom Ugovoru ili u vezi sa njim, kao i u vezi sa bilo kojim obaveznim procedurama prinudne primjene koja može nastati iz takvog potraživanja.

39 Jezik

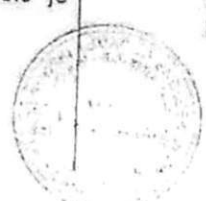
- 39 Ugovor je sačinjen istovremeno na engleskom i crnogorskom jeziku, i u slučaju spora oko tumačenja i značenja pojedinih uzraza mjerodavno je što je napisano na engleskom jeziku.

38 The Award

- 38.1 Each party agrees to be bound by all and any awards or decisions of any Arbitration Tribunal appointed pursuant to this clause whether or not it took part in the arbitral proceedings provided that it was given notice of such proceedings in accordance with the provisions of this clause.
- 38.2 The parties waive any rights of application or appeal to any court or tribunal of competent jurisdiction to the fullest extent permitted by law in connection with any question of law arising in the course of an arbitration or with respect to any award rendered in accordance with this clause except for actions relating to enforcement of the provisions of this clause or an arbitral award made by any Arbitration Tribunal and except for any action seeking interim or other provisional relief in aid of arbitration proceedings in any court of competent jurisdiction.
- 38.3 The Government confirms that this Agreement is of commercial nature and that therefore it can be subjected to the competent courts/arbitration in accordance with this clause and that the final decision of such competent judicial authority will be binding for the Government and fully enforceable against it. Consequently, the Government hereby expressly waives all sovereign immunity rights relating to any claim which could arise from or in relation to this Agreement, as well as in relation to any compulsory enforcement procedure which might arise out of such claim.

39 Language

39. The agreement is made parallel in English and Montenegrin language, and in the case of disputes on interpretation and meaning of certain expressions, the version of the contract in English language shall prevail.



40 Mjerodavno pravo

Ovaj Ugovor se u svakom pogledu uređuje i tumači se u skladu sa zakonima Crne Gore.

40 Applicable Law

This Agreement will in all respects be governed by and construed in accordance with the laws of Montenegro.

41 Završne odredbe

Ugovor je sačinjen u četiri primjerka i stupa na snagu danom potpisivanja, 11. septembra 2009. godine.

41 End clauses

The Agreement has been made into four copies and shall be effective on the day of the signing, 11th September 2009.

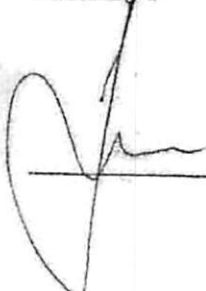
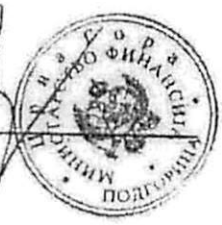


Za Vladu
For the Government

Dr. Igor Lukšić
Potpredsjednik Vlade Crne Gore i Ministar
Finansija u Vladi Crne Gore
Vice-president of Government of Montenegro
and Minister of Finance in the Government of
Montenegro

Za Konzorcijum
For the Consortium

Mr. Kari Haataja
Opunomoćeni predstavnik članova
Konzorcijuma
Authorized representative of Consortium
members




№ 2790 9
Служба милиции
Департамент милиции
по адресу
812746849
Погодина
30488
Погодина
Иск
14.09.99
Иванов

Prilog 1 ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546, i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, Crna Gora), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom

Investicioni program i poslovni plan

Crtač opis investicionog programa

Programom je planirana izgradnja turističkog kompleksa, namijenjenog visokom turizmu koji obuhvata izgradnju najmanje 2 hotela 4 ili 5 zvjezdica, Vila, restorana sa satečim objektima, privezište sa svim sadržajima, sportskim terenom, šetališta i zelene površine, autonomno snabdjevanje vodom (instalacija za desalinizaciju vode i recikliranje otpadnih voda, bunarsko snabdjevanje električnom vodom), djelimično autonomno snabdjevanje električnom energijom kroz solarne sisteme, izgradnja (putne, vodovodne i elektro) infrastrukture na lokaciji i časće u istim infrastrukturnim projektima na lokalitetima u ovoj lokaciji.

Idejni projekat razvojnog koncepta za zemljište koje je predmet zakupa,

Idejni projekat razvojnog koncepta je usaglašen sa Master planom za razvoj turizma i Planom posebne namjene za Morsko Dobro. Kako do dana predaje ponude nije završena Studija lokacije investitor je idejni projekat prilagodio očekivanoj formi studije lokacije koji se odnosi na parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 dijelom parc. 1563/2 KO Rose. Idejni projekat u pogledu drugog dijela parcele 1563/2, koji nije pod studijom lokacije će moguće pretrpjeti izmjene kako bi se uklopio u eventualnom promjenom planske dokumentacije za tu parcelu.

Idejni projekat sa opisima je u posebnom dodatku ovoj ponudi. Sadrži dijagram sa raspodjelom zemljišta po

Annex 1 of the long term lease agreement of the land defined as the cadastre parcels 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 and 1563/2 in KO Rose, Municipality, Herceg Novi, with the obligation to develop and manage an exclusive tourist complex

Investment program and business plan

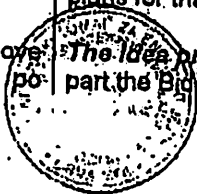
A short description of the investment program

This program plans for the development of a tourist complex, for high tourism, that is for the construction of two hotels of 4* or 5* stars, Villas, restaurants with accessories, a smaller mooring with all services, sport courts, walk paths and green areas, autonomous water supply (desalination plants and waste management plants, own water supply from wells), partial autonomous power supply through solar power usage, the construction of road, water and power infrastructure on the location and taking part in infrastructure projects that lead to this location.

Idea project of the development concept that is the object of the lease.

The idea project is harmonized with the Master plan for the development of tourism and special spatial plan for Coastal Management. By bid submittal date, the location study for this property has not been finished, the investor has adjusted the part of the project relating to parcels 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 and partly 1563/2 to the expected form of the study of the location. The idea project regarding the second part of the parcel 1563/2 that is not under the study of the location can be changed in the future in order to be adjusted with the eventual change of the spatial plans for that parcels.

The idea project with descriptions was a special part of the bid. It consists of a diagram with the



oblastima, uključujući svu sadržinu predviđenu Tenderskim uslovima.

Mikrolokacija

Poluostrovje Luštica prostire se od ulaza u Bokokotorski zaliv do zaliva Trašte.

Zemljište koje je predmet Tendera se nalazi na ulazu u Bokokotorski zaliv sa desne strane i pruža se od mora do vrha poluostrova. Preko puta njega je poluostrovje Prevlaka i ostrvo Mamula. Pripada opštini Herceg Novi. Ostali dio Luštice pripada opštini Tivat. Poluostrovje se prostire na cc 54km obale i dugačko je 13 km. Ukupna dužina obale Luštice je 35km što čini 12 % ukupne obale Crne Gore. Najviši vrh je Obosnik na 586m nadmorske visine.

Na lokaciji se trenutno ne nalazi ni jedan objekta sem ruševina nekadašnjeg vojnog objekta.

PREDRAČUN BUDŽETA

Predračun budžeta u eurima ,

rb	Naziv radova	Vrijednost
1.	IZVEDENI	0.00
2.	NOVI	210,000,000.00
	<i>Faza I</i>	<i>141,800,000.00</i>
	Hotel 250 soba	58,800,000.00
	Vile	28,700,000.00
	Privazište sa infrastrukturom i uređenjem terena - donji segment	29,400,000.00
	Restorani	12,600,000.00
	Uređenje prostora - gornji segment	1,800,000.00
	Enterijer i oprema	10,500,000.00
	<i>Faza II</i>	<i>68,200,000.00</i>
	Hotel 175 soba	32,900,000.00
	Vile	16,100,000.00
	Restorani	16,800,000.00
	Uređenje prostora	2,400,000.00
	UKUPNO	210,000,000.00

distribution of the land per areas, including all of issues requested by Tender conditions.

Micro location

The peninsula Lustica is located from the entrance to the Boka bay to Traste bay. The land on the Tender is located on the entrance to the Boka bay from the right side to and is spread all the way to the top of the peninsula. Across it is the peninsula Prevlaka and island of Mamula. This land is under the municipality of Herceg Novi, while the other part of the peninsula is under the municipality of Tivat.

The peninsula is approximately 54km² long and is 13 km wide. The shoreline extends over 35 km, representing 12% of the total Montenegrin shoreline. The highest peak on Luštica is Obosnik which is 586 meters above sea level.

The Location does not contain objects, apart from ruins of former military objects.

BUDGET ESTIMATION

Budget calculation in eur

rb	Name of works	Value
1.		0.00
2.	NEW	210,000,000.00
	<i>Phase I</i>	<i>141,800,000.00</i>
	Hotel 250 rooms	58,800,000.00
	Villas	28,700,000.00
	Mooring with infrastructure and landscaping Lower segment	29,400,000.00
	Restaurants	12,600,000.00
	Landscaping - upper segments	1,800,000.00
	New equipment	10,500,000.00
	<i>Phase II</i>	<i>68,200,000.00</i>
	Hotel 175 rooms	32,900,000.00
	Villas	16,100,000.00
	Restaurants	16,800,000.00
	Landscaping	2,400,000.00
	TOTAL	210,000,000.00



r/b	Naziv	Ukupna vrijednost
2	NOVA OPREMA	10,500,000.00
	Enterjer i oprema	10,500,000.00
	UKUPNO	10,500,000.00

Godina investicije	Vrijednost investicije u Fazi I (eur)	Vrijednost investicije u Fazi II (eur)	Ukupna vrijednost Faze I i Faze II (eur)	Postotak od ukupne investicije
I	14,180,000		14,180,000	6,75%
II	21,270,000		21,270,000	10,13%
III	35,450,000	17,050,000	52,500,000	25,00%
IV	35,450,000	23,870,000	59,320,000	28,25%
V	35,450,000	27,280,000	62,730,000	29,87%

Ova planirana investicija iskazana u tabeli, čije izvođenje i konačni troškovi zavise od normalnih tržišnih uslova i finansiranja projekta, je podijeljena u razvoj infrastrukture, razvoj Hotela i privežišta, kao i razvoja vila. Sam teren i investicioni ciklus zahtijevaju veće investicije u infrastrukturu u početnim periodima, koja duže traje, a ima manju vrijednost od same izgradnje objekata, jer je teren jako nepristupačan. Ovo je razlog za manju investiciju u prvoj godini, u odnosu na sljedeće godine. Razvoj Faze II, po trenutnim planovima ukoliko se promjene planskih dokumenata dese u sljedeće dvije godine, će početi treće godine Investicionog perioda.

r/b	Name	Total value
2	NEW EQUIPMENT	10,500,000.00
	Enterier and equipment	10,500,000.00
	TOTAL	10,500,000.00

Year of investment	Value of investment Phase I EUR	Value of investment Phase II EUR	Total value EUR (with second phase investment)	Percent age of the investment
I	14,180,000		14,180,000	6.75%
II	21,270,000		21,270,000	10.13%
III	35,450,000	17,050,000	52,500,000	25.00%
IV	35,450,000	23,870,000	59,320,000	28.25%
V	35,450,000	27,280,000	62,730,000	29.87%

This planned investment in the table, whose performance and final costs depend on normal market conditions and project finance, is divided through the development of infrastructure, the development of the Hotel and marina, and the development of the Villas.

The terrain and the investment type necessitates higher amount of infrastructure investment in the first period, afterwards the development of Hotels and Villas can begin. The obligation for the development of the Phase II can exist only after the change of the spatial plans for Phase II land. The second Phase development, should all the plan changes be implemented in the two years from the beginning of the investment period, will begin in the third year of the investment period.



Prilog 2 ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat. parc. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546, i 1563/2, upisane u KO Rose, Opština Herceg Novi, Crna Gora), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom

Obrazac Osnovne garancije

[•] Košarkaška VLADA Crne Gore, - Podgorica, Crna Gora, u svoje ime i za svoj račun, kao i u ime i za račun:

[•] Banka ("Garant") je obaviještena da je potrebno da, u vezi sa Ugovorom o dugoročnom zakupu zemljišta na poljoprivnu Luštica (katastarske parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546, 1563/2) ("Ugovor") zaključenog između Vlade Crne Gore, ("Zakupodavac") i [•] ("Zakupac") dana [•], za vrijeme trajanja Investicionog perioda bude na godišnjem nivou dostavljana Garancija za ispunjenje posla radi obezbjeđenja investicionih obaveza Kupca drugih obaveza sadržanih u Ugovoru.

Na zahtjev Zakupca, Garant izdaje ovu Garanciju u vašu korist u iznosu od [1.000.000 Eura] ("Maksimalni iznos").

Po vašem prvom pisanom zahtjevu, u kome izjavljujete da je Zakupac propustio da izvrši Obavezu ispunjenja investiciono-razvojnog programa iz Ugovora:

Annex 2 of the long term lease agreement of the land defined as the cadastre parcels 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 and 1563/2 in KO Rose, Municipality, Herceg Novi, with the obligation to develop and manage an exclusive tourist complex

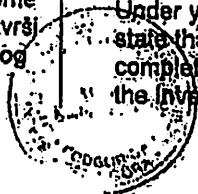
The form of the Performance bond

[•] User: Government of Montenegro, Podgorica, Montenegro, for, and in behalf, and in the behalf of:

[•] Bank (Guarantor) has been notified that it is necessary to deliver an annual Guarantee, for the duration of the Investment term, for the completion of the investment obligations regarding the long term lease agreement of the land defined as the cadastre parcels 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 and 1563/2, KO Rose, Municipality Herceg Novi ("Agreement") between the Government of Montenegro (Lessor) and [•] Lessee concluded on the [•].

On the request of the Lessee, the Guarantor issues this Guarantee, on your behalf in the amount of [1,000,000 EUR] ("Maximal amount")

Under your written request, where you state that the Lessee has failed to complete the Obligation of fulfillment of the investment and development

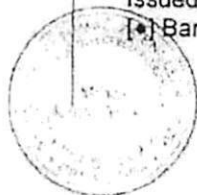


Na Garanciju se primjenjuju pravila za
garancije na prvi poziv. Svaki spor nastao u
vezi sa ovom Garancijom će se riješiti
arbitražom. Odluka arbitraže će biti konačna
i obavezujuća.

Izdato [•][•] godine, od
[• Banke]

On this guarantee the rules of the first
call guarantee are used. Any dispute that
has arisen with this Guarantee shall be
resolved by arbitration. The arbitration
decision shall be final and obligatory.

Issued [•][•] year, by
[•] Bank



Ja, Milica Kadić Aković, stalni sudski tumač-prevodilac za engleski jezik imenovana Rješenjem Ministarstva pravde br. No. 03-110/2-95, svojim potpisom i pečatom sudskog tumača potvrđujem da je ovaj dokument vjeran prevod originala dokumenta izdatog na engleskom jeziku.



Milica Kadić Aković

БУДЖЕТ

Поредни бр.	Број	Прило	Вриједност
0206	1876	1	

Црна Гора
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

Број 07-10320

Подгорица, 14.08 2013 год.

**Aneks Ugovora o dugoročnom
zakupu**

**Annex to the Long Term Lease
Agreement**

("Aneks")

("Annex")

između

between

Države Crne Gore
koju zastupa Vlada Crne Gore,
Karađorđeva bb, 81000 Podgorica,
Crna Gora
("Vlada" ili "Zakupodavac")

State of Montenegro
represented by the Government of
Montenegro, Karađorđeva bb, 81000
Podgorica, Montenegro
("Government" or "Lessor")

i

and

Konzorcijum sačinjen od
Northstar d.o.o. Podgorica,
sa sedištem u Bulevar Svetog Petra
Cetinjskog 29/I
81000 Podgorica

Consortium consisting of
Northstar d.o.o. Podgorica,
with registered seat at Bulevar Svetog
Petra Cetinjskog 29/I
81000 Podgorica

i

and

EQUEST Capital Limited,
Jersey Bond Street 5
St. Helier, Jersey, Channel Islands

EQUEST Capital Limited,
Jersey Bond Street 5
St. Helier, Jersey, Channel Islands

(Northstar d.o.o. i EQUEST Capital Limited zajednički označeni kao "Zakupac" ili "Konzorcijum") (u daljem tekstu Vlada i Konzorcijum zajedno označeni kao "Ugovorne strane", a pojedinačno kao "Ugovorna strana").

(Northstar d.o.o. and EQUEST Capital Limited shall be jointly referred to as "Lessee" or "Consortium") (hereinafter the Government and the Consortium jointly referred to as the "Parties" and individually as a "Party").

Preambula

S OBZIROM DA su 11. septembra 2009. godine strane potpisale Ugovor o dugoročnom zakupu ("Ugovor") na zemljištu koje se nalazi na katastarskim parcelama broj 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2, izvod iz zemljišne knjige broj 242 i 95 u Katastarskoj opštini Rose, opština Herceg Novi, ukupne površine 522.521 m² ("Zakupljeno zemljište" ili "Lokacija") u svrhu izgradnje i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom od strane Konzorcijuma (Projekat);

S OBZIROM DA je u skladu sa članom 9.1.3 Ugovora Konzorcijum izmirio zakupninu koja se odnosi na cijelu površinu Lokacije za prvih 18 mjeseci perioda zakupa u iznosu od 603.581 EUR (riječima: šestotrihiljadepetstoosamdesetjedanevro) ("Plaćena zakupnina");

S OBZIROM DA zbog usvajanja Studije lokacije Dobreč Rose, sektor 32, zona 3 i kasnije preparcelacije, površina Zakupljenog zemljišta koja se odnosi na katastarsku parcelu broj 1539 (obuhvaćenu Fazom I Projekta) mora biti smanjena za površinu od 11.594 m² ("Izuzeto zemljište");

S OBZIROM DA je Ugovor stupio na snagu dana 26. avgusta 2013. godine potpisivanjem Protokola o pravosnažnosti Ugovora ("Protokol");

S OBZIROM DA ovim Aneksom Strane žele da izmijene i dopune određene uslove i odredbe međusobnog odnosa utvrđene na osnovu Ugovora.

SADA, PREMA TOME, Strane ugovaraju kako slijedi:

1. Definicije

- 1.1 Sledeće definicije navedene u članu 1. Ugovora mijenjaju se i dopunjavaju u glase:

Preamble

WHEREAS on 11 September 2009 the Parties have executed Long Term Lease Agreement ("Agreement") on the land located on the cadastral parcels nos. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 and 1563/2, land book excerpts nos. 242 and 95 in C.O. Rose, Municipality of Herceg Novi, having a total surface area of 522,521m² ("Leased Land" or "Site") for the purpose of developing and managing of an exclusive tourist complex by the Consortium (i.e. the Project);

WHEREAS in line with Article 9.1.3 of the Agreement, the Consortium has settled the rent pertaining to the entire surface area of the Site for the first 18 months of the lease period amounting to EUR 603,581 (in words: six hundred and three thousands five hundred and eighty one euro) ("Paid Rent");

WHEREAS, due to enactment of the Study of Dobreč Rose location, Sector 32, zone 3 and subsequent preparcelation, the surface of the Leased Land, pertaining to the cadastral parcel no. 1539 (included in the Phase I of the Project) must be decreased for the surface area of 11,594 m² ("Excluded Land");

WHEREAS the Agreement has entered into force on August 26th 2013 by execution of the Protocol on commencement of the Agreement ("Protocol").

WHEREAS under this Annex the Parties wish to amend certain terms and conditions of their relations set forth under the Agreement.

NOW, THEREFORE, the Parties hereby agree as follows:

1. Definitions

- 1.1 The following definitions set forth under Article 1 of the Agreement shall be amended to read as follows:

- (I) Član 1.1.6:
"Zgrade" označavaju sve Hotele, restorane, barove, prodavnice, kioske, fitnes i spa centre, kao i druge objekte koji su u funkciji ovih objekata, objekte izgrađene na Turističkoj lokaciji ili koji iz nje posluju, uključujući sve zgrade, montaže, strukture, i pomoćne zgrade koje su s vremena na vrijeme izgrađene ili instalirane na Lokaciji tokom Trajanja Ugovora, izuzimajući (I) Vile, objekte koje pripadaju Vilama ili su u funkciji Vila i (II) infrastrukturu.
- (II) Član 1.1.22
"Svojina" označava pravo svojine nad bilo kojim dijelom Lokacije, Zgrade i/ili Vile određeno u skladu sa Zakonima, koje stiče i prenosi u skladu sa ovim Ugovorom.
- (III) Član 1.1.32
Nakon stava jedan člana dodaje se sledeći tekst:
"Radi otklanjanja svake sumnje, Konzorcijum će biti u obavezi da investira bilo koja sredstva u vezi sa Fazom II Projekta samo ukoliko sledeće okolnosti nastupe (i) Vlada donese odgovarajuće prostorne planske dokumente u skladu sa članom 15. Ugovora i (ii) Strane zaključe aneks ovog Ugovora u kom su se dogovorile o odredbama i uslovima implementacije Faze II Projekta."
- (IV) Član 1.1.51
"Sekundarno pravo uživanja tuđe imovine" označava pravo uživanja tuđe imovine dodeljeno Trećim stranama od strane nosioca prava
- (I) Article 1.1.6:
"Buildings" means all and any hotels, restaurants, bars, shops, kiosks, fitness centres, spas, and other objects, that are in the function of these objects, objects installed in or operating from the Resort, including all buildings, all erections, structures, installations, and appurtenances constructed or installed on the Site from time to time, throughout the Term, excluding (i) Villas, objects pertaining to the Villas or being in the function of the Villas and (ii) Infrastructure.
- (II) Article 1.1.22
"Freehold Title" means the right of ownership over any specified part of the Site, Building and/or Villa, determined in accordance with the Laws, and being acquired and transferred in line with this Agreement.
- (III) Article 1.1.32
The following shall be added after paragraph one of the Article:
"For avoidance of any doubt the Consortium shall be obliged to invest any funds in respect of the Phase II of the Project only if the following conditions precedents have been met (i) the Government has rendered relevant spatial plan documents in line with Article 15 of the Agreement and (ii) Parties have entered into annex to this Agreement under which they have agreed on terms and conditions of Implementation of the Phase II of the Project."
- (IV) Article 1.1.51
"Sub-Usufruct" means the right Usufruct granted to the Third Party by the holder of the right of Usufruct in line with this

- uživanja tuđe imovine u skladu sa ovim Ugovorom.
- (v) Član 1.1.53
Na kraju definicije dodaje se sledeće:
"u skladu sa ovim Ugovorom".
- (vi) Član 1.1.54
"Jedinice" označavaju bilo koju definisanu i adekvatno označenu parcelu, smeštenu u okviru Lokacije.
- (vii) Član 1.1.55
"Pravo uživanja tuđe imovine" označava registrovano, neograničeno i prenosivo pravo na uživanje i eksploataciju Lokacije, uključujući i pravo da se odobri sekundarno uživanje imovine. Trećim stranama ili ustupi bilo koji dio prava uživanja tuđe imovine nad Lokacijom Trećim stranama, dato Konzorcijumu po osnovu ovog Ugovora i njegovih aneksa, ako postoje.
- (viii) Član 1.1.58
"Faza I" odnosi se na implementaciju Projekta na parcelama broj 1539/1, 1540, 1564, 1544, 1545, 1546, i na deo parcele 1563/2 koja je obuhvaćena Studijom Lokacije Dobroč Rose, Sektor 32 u ukupnoj površini koja iznosi 358.714 m², po zvaničnim podacima katastarskog registra LN 95 I-LN 242, Katastarska opština Rose.
Radi otklanjanja svake sumnje, ukupna površina zemljišta koja se odnosi na Fazu I Ugovora smanjena je ovim Aneksom na račun izuzetog zemljišta (tj. za ukupnu površinu od 11.594 m²), te proporcijalno sa takvim smanjenjem Zakupljenog Zemljišta, Minimum investicione obaveze za Fazu I će biti smanjen u odgovarajućem procentu.
Ukupna površina Lokacije Izdata Konzorcijumu u skladu sa Ugovorom nakon smanjenja iznosi 510.927 m², i
- Agreement.
- (v) Article 1.1.53
At the end of definition following shall be added:
"in accordance with this Agreement".
- (vi) Article 1.1.54
"Unit" means any defined and properly delineated plot of land, situated within the Site.
- (vii) Article 1.1.55
"Usufruct" means the registered, unrestricted, and transferable right to use and exploit the Site, including the right to grant Sub-Uusufruct to the Third Parties or assign the Usufruct over any part of the Site to the Third Parties, as granted to the Consortium under the Agreement and the annexes thereof, if any.
- (viii) Article 1.1.58
"Phase I" refers to the Project implementation on parcels nos. 1539/1, 1540, 1564, 1544, 1545, 1546 and part of the parcel 1563/2 under the Study of the Location Dobroč Rose, Sector 32 in the total surface area of 358,714 m², pursuant to the official data from the cadastre registry LN 95 and LN 242, Cadastre municipality Rose.
For avoidance of any doubt the total surface area of the land pertaining to the Phase I under the Agreement is decreased by the means of this Annex on the account of the Excluded Land (i.e. for total surface area of 11,594 m²), thus proportionately to such decrease of the Leased Land, the Minimum Investment Obligations for the Phase I shall be decreased

kao takva će služiti kao osnova za izračunavanje zakupnine u skladu sa članom 9. Ugovora."

accordingly.

Total surface area of the Site leased to the Consortium under the Agreement, upon reduction, is 510,927 m², and as such shall serve as the basis for calculation of the rent in accordance with Article 9 of the Agreement."

- | | | | |
|-------|--|-------|---|
| 1.2 | Sledeće definicije brišu se iz člana 1 Ugovora: | 1.2 | The following definitions shall be deleted from the Article 1 of the Agreement: |
| (I) | Član 1.1.1 [Susjedno zemljište]; | (I) | Article 1.1.1 [Adjacent Lands]; |
| (II) | Član 1.1.7 [Zgrade i Instalacije]; | (II) | Article 1.1.7 [Buildings and Installations]; |
| (III) | Član 1.1.14 [Nadoknada štete]; | (III) | Article 1.1.14 [Compensation]; |
| (IV) | Član 1.1.21 [Objekti]; | (IV) | Article 1.1.21 [Facilities]; |
| (V) | Član 1.1.40 [Jedinice nekretnine]. | (V) | Article 1.1.40 [Real Estate Units]; |
| 1.3 | Nakon člana 1.1.59 Ugovora sledeće definicije unose se u član 1. Ugovora: | 1.3 | After Article 1.1.59 of the Agreement following definitions shall be included in the Article 1 of the Agreement: |
| (I) | Član 1.1.60
<i>"Treća strana" označava bilo koje lice koje nije ni jedna od Strana, uključujući, bez ograničenja, Treću stranu korisnika, Treću stranu izvođača i Treću stranu kupca."</i> | (I) | Article 1.1.60
<i>"Third Party" means any Person who is not one of the Parties, including but not limiting to the Third Party User, Third Party Developer, Third Party Purchaser."</i> |
| (II) | Član 1.1.61
<i>"Treća strana korisnik" označava bilo koje lice koje nije jedna od Strana i koje vodi, zakupljuje i/ili koristi bilo koji dio Lokacije, Vile, Zgrade ili Jedinice po osnovu bilo kog kratkoročnog zakupa ili sličnog ugovora, ili bilo kog drugog ugovora sa Konzorcijumom</i> | (II) | Article 1.1.61
<i>"Third Party User" means any Person who is not one of the Parties and who operates, leases, and/or utilises any part of the Site, Villa, Building or Unit, pursuant to any limited term lease or similar arrangement, or any other agreement with the Consortium."</i> |
| (III) | Član 1.1.62
<i>"Treća strana kupac" označava lice koje kupi Villu ili Zgradu, i stekne</i> | (III) | Article 1.1.62
<i>"Third Party Purchaser" means a Person that buys a Villa or</i> |

- pravo uživanja tuđe imovine ili dugoročni zakup u vezi sa pripadajućim dijelom Lokacije/Jedinice od Konzorcijuma."
- (iv) Član 1.1.64
"Treća strana izvođač" ima značenje koje je tom izrazu dato u članu 5. Ugovora."
- (v) Član 1.1.64
"Zakon" označava sa svim izmjenama i dopunama bilo koju uredbu, odluku ministarstva, statut, zakonski akt, zakon, proglašenje, ukaz, propis, odluku, saopštenje, sudsku presudu u vezi sa tumačenjem zakona, podzakonski akt, ugovor ili drugi akt ili zahtjev koji ima snagu zakona u državi Crnoj Gori, a koji izdaje, usvaja ili mu na bilo koji način daje pravno dejstvo Vlada ili neki sud, u zavisnosti od slučaja."
- (vi) Član 1.1.66
"Ugovor o pristupanju" označava ugovor zaključen između Vlade, Konzorcijuma i Treće strane izvođača, po osnovu kojeg Treća strana izvođač pristupa Ugovoru."
- (vii) Član 1.1.68
"Godina indeksiranja" ima značenje koje je tom izrazu dato u članu 9.1.7 Ugovora."
- (viii) Član 1.1.71
"Villa" označava luksuznu kuću visokih prostornih standarda, u skladu sa Zakonom o turizmu ("Službeni list Crne Gore" br. 61/10, 40/11, 53/11"), a pravo svojine na Villi, zemljištu ispod i u funkciji Vile prenosi se u skladu sa Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 21/09 i 40/11)."
- Bullding, and who acquires a Usufruct or a long term lease in relation to the pertaining part of the Site/Unit from the Consortium."
- (iv) Article 1.1.64
"Third Party Developer" shall have the meaning assigned to in Article 5 of the Agreement."
- (v) Article 1.1.64
"Law" means with all amendments and supplements any decree, ministerial decision, statute, statutory instrument, law, proclamation, order, regulation, resolution, notice, ruling by a court as to the interpretation of the Law, by-law, directive, treaty or other instrument or requirement having the force of law within the state of Montenegro issued, declared, passed or given effect to in any manner by the Government or a court, as the case may be."
- (vi) Article 1.1.66
"Accession Agreement" means the agreement concluded between the Government, Consortium and the Third Party Developer under which the Third Party Developer shall access the Agreement."
- (vii) Article 1.1.68
"Indexation Year" shall have the meaning assigned to in Article 9.1.7 of the Agreement."
- (viii) Article 1.1.71
"Villa" means a luxury residential unit of high spatial standards, in line with the Law on Tourism ("Official Gazette of Montenegro nos. 61/10, 40/11, 53/11"), and the ownership right over which, the land under and in function of which is transferred in line with

- 1.4 U čitavom tekstu Ugovora, sem ukoliko je eksplicitno naznačeno suprotno ili ukoliko smisao nedvosmisleno ne naznačuje drugačije, zamjenjuju se sledeći termini:
- (i) termin "Objekt i zgrade" i/ili "Objekat" zamjenjuje se terminom "Zgrade";
- (ii) Termin "objekat" zamjenjuje se terminom "Zgrada";
- (iii) termin "Location" u engleskoj verziji Ugovora zamjenjuje se terminom "Site";
- (iv) termin "ugovorna strana" zamjenjuje se izrazom "Strana";
- (v) termin "Tourist Location" u engleskoj verziji Ugovora zamjenjuje se terminom "Resort";
- (vi) termin "Londonski sud međunarodne arbitraže" zamjenjuje se terminom "LCIA";
- (vii) termin "bankarski dan" zamenjuje se terminom "Poslovni dan";
- (viii) termin "Dan potpisa" zamenjuje se terminom "Datum potpisivanja";
- (ix) u crnogorskoj verziji teksta termin "pravo korišćenja" zamjenjuje se terminom "pravo uživanja";
- (x) termin "Neograničeno vlasništvo" u crnogorskoj verziji Ugovora zamjenjuje se terminom "Svojina";
- (xi) termin "Turistički kompleks" mijenja se izrazom "Turistička lokacija."
- (xii) termin "Pravila" se zamjenjuje terminom "LCIA pravila".
- Law on Government Property ("Official Gazette of Montenegro nos. 21/09 and 40/11").*
- 1.4 In the entire text of the Agreement, unless explicitly indicated otherwise or unless the meaning undoubtedly indicates differently, the following terms shall be replaced:
- (i) term "Facilities and Buildings" and/or "Facility" shall be replaced with the term "Buildings";
- (ii) term "facility" or "object" shall be replaced with the term "Building";
- (iii) term "Location" within the English version of the Agreement shall be replaced with the term "Site";
- (iv) term "contractual party" shall be replaced with the term "Party";
- (v) term "Tourist Location" within the English version of the Agreement shall be replaced with the term "Resort";
- (vi) phrase "London Court of the International Arbitration" shall be replaced with the term "LCIA";
- (vii) term "bank day" shall be replaced with the term "Business Day";
- (viii) term "Signature Date" shall be replaced with the term "Signing Date";
- (ix) in Montenegrin version of the text, the term "pravo korišćenja" shall be replaced with term "pravo uživanja";
- (x) term "Neograničeno vlasništvo", in the Montenegrin version of the text shall be replaced with the term "Svojina";
- (xi) term "Tourist complex" shall be replaced with "Resort".
- (xii) term "Rules" shall be replaced with the term "LCIA Rules".

- (xiii) u članu 4.1.15 Ugovora termin "Planom razvoja" zamjenjuje se terminom "Programom investiranja i Poslovnim planom utvrđenim Aneksom 1 Ugovora."
- (xiv) u članu 18.1.1 Ugovora termin "Minimalni program investiranja" zamjenjuje se izrazom "Minimalne investicione obaveze".
- (xv) u članu 4.1.12 Ugovora izraz "Morske oblasti u području privezišta" zamjenjuje se izrazom "akvatorijum u području privezišta kako je utvrđeno Prostornim planom."
- 1.5 Gdje god je propisano u Ugovoru pravo Konzorcijuma/Treće strane da prenese Pravo uživanja tuđe imovine na Lokaciji/Jedinici na Treće strane, smatra se da je Konzorcijum/Treća strana ovlašćena da prenese i pravo dugoročnog zakupa i/ili kratkoročnog zakupa na toj Lokaciji/Jedinici.
- 1.6 Svi izrazi napisani velikim početnim slovima koji se koriste u Ugovoru a nisu jasno definisani u članu 1. Ugovora, izmijenjenog i dopunjenog ovim Aneksom, smatraće se zamijenjenim jednakim izrazima napisanim malim slovima.
- 1.7 Osim ukoliko iz smisla odredbe nedvosmisleno ne proizilazi drugačije svi izrazi napisani malim slovima koji su korišćeni u Ugovoru i eksplicitno definisani članom 1. Ugovora, izmijenjenog i dopunjenog ovim Aneksom, smatraće se zamenjenim jednakim izrazima napisanim velikim početnim slovima, sem ako nije suprotno naznačeno.
- 1.8 Svi izrazi definisani u jedinici ovim članom smatraju se definisanim i u
- (xiii) In Article 4.1.5 of the Agreement term "Plan of Development" shall be replaced with term "Investment Program and Business Plan set forth under Annex 1 to the Agreement."
- (xiv) In Article 18.1.1 of the Agreement term "Minimum Investment Program" shall be replaced with the term "Minimum Investment Obligations".
- (xv) In Article 4.1.12 of the Agreement the phrase "Sea Area within the area of the mooring place" shall be replaced with the following "aquatorium in the area of mooring determined under the Spatial plan".
- 1.5 Wherever under this Agreement right of the Consortium/Third Party to transfer the Usufruct over the Site/Units to the Third Parties is stipulated, it shall be deemed as the Consortium/Third Party is entitled to transfer the right of long term lease and/or short term lease over such Site/Units, as well.
- 1.6 All terms in the capital which used in the Agreement but not explicitly defined under the Article 1 of the Agreement, as amended by this Annex, shall be deemed replaced with the equal terms in small caps.
- 1.7 Unless meaning of the provision undoubtedly indicates differently, all terms in the small caps which used in the Agreement but are explicitly defined under the Article 1 of the Agreement, as amended by this Annex, shall be deemed replaced with the equal terms in capital letters, unless clearly indicated otherwise.
- 1.8 All terms defined under this Clause in their singular form shall be deemed defined in their plural

- množini.
2. **Zakup, pravo uživanja i povezana prava**
- 2.1 Član 2.1 Ugovora mijenja se i dopunjava tako da glasi:
- "U skladu sa ovim Ugovorom Vlada prenosi Pravo uživanja tuđe Imovine na Lokaciji Konzorcijumu tokom perioda Trajanja, uz obavezu Konzorcijuma da realizuje investicije predviđene ovim Ugovorom, Vlada se dalje obavezuje da, u skladu sa ovim Ugovorom, prenese Svojinu na zemljištu koje je ispod III je u funkciji Vile kako je predviđeno relevantnim dozvolama, III Pravo uživanja tuđe imovine (uključujući i pravo kratkoročnog i/ili dugoročnog zakupa) na Lokaciji/Jedinici na bilo koju Treću stranu nakon pismenog obaveštenja Konzorcijuma, a u skladu sa ovim Ugovorom.*
- Radí otklanjanja svake sumnje, nakon završetka Zgrade III Vile Konzorcijum/Treća strana Izvođač ima pravo da registruje Svojinu na toj Zgradi, VIII i zemljištu ispod III u funkciji Vile (gdje je to zemljište kupljeno od strane Konzorcijuma u skladu sa uslovima i odredbama člana 16. Ugovora) u Katastru nepokretnosti u skladu sa Zakonom."*
3. **Podjela lokacije na manje delove - Jedinice i prodaja Jedinica**
- 3.1 Član 3.1 Ugovora mijenja se i dopunjava tako da glasi:
- "Shodno mjerodavnim Prostornim planovima, vrši se podjela Lokacije na manje djelove, Jedinice, pri čemu će Vlada ostati registrovana kao vlasnik svake Jedinice, osim u slučaju*
- form as well.
2. **Lease, Usufruct and Related Rights**
- 2.1 Article 2.1 of the Agreement shall be amended to read as follows:
- "Subject to this Agreement the Government transfers Usufruct over the Site to the Consortium during the Term, with the obligation of the Consortium to realize the investment set forth under this Agreement. The Government further undertakes to, in line with this Agreement, transfer the Freehold Title over the land under or in function of the Villas as set forth under the relevant permits, or Usufruct (including the right of short term and/or long term lease) over the Site/Units to any Third Party upon written notification of the Consortium, in line with this Agreement.*
- For avoidance of any doubt, after completion of a Building, or a Villa, the Consortium/Third Party Developer shall have the right to register its Freehold Title over such Building, Villa, and the land under or in function of the Villas, (where such land is purchased by the Consortium under the terms and conditions of Article 16 of the Agreement), in the Cadastre of Real Estate in accordance with the Law."*
3. **Subdivision on smaller units - Units and sale of units**
- 3.1 Article 3.1 of the Agreement shall be amended to read as follows:
- "The Site shall be subdivided, pursuant to applicable Spatial plans into separate identifiable Units, whereupon the Government shall remain registered as the owner over each*

prenosa Svojine na zemljištu ispod I u funkciji Vila.

Vlada će na zahtjev Konzorcijuma, omogućiti registraciju (i) Svojine Konzorcijuma ili Treće strane kupca na zgradama, I/III Vilama i zemljištu ispod III u funkciji Vila, i (ii) drugih prava Treće strane na Jedinicama, prenetih od strane Konzorcijuma ili Treće strane kupca u skladu sa ovim Ugovorom, uključujući, bez ograničenja, pravo na zakup ili pravo uživanja tuđe imovine, sve u skladu sa ovim Ugovorom."

3.2 Član 3.2. Ugovora se briše.

3.3 Član 3.3 Ugovora mijenja se i dopunjava tako da glasi:

"Konzorcijum može s vremena na vrijeme prenositi Trećim stranama prava:

- uživanja tuđe imovine (uključujući i pravo kratkoročnog I/III dugoročnog zakupa) na Lokaciji I/III Jedinicama;

-Svojinu nad Zgradama, bez zemljišta koje im funkcionalno pripada; i

-Svojinu nad Vilama i zemljištem ispod I u funkciji Vila,

-bilo koje drugo pravo nad Zgradama I/III Vilama koje je prenosivo u skladu sa Zakonom i ovim Ugovorom;

Nakon tog Vlada daje saglasnost za zabeležbu/uknjižbu bilo kojeg od prethodno nabrojanih prava, u ime Treće strane, uz naplatu svih relevantnih naknada i dažbina."

such Unit, unless in case of transfer of the ownership over the land beneath and in the function of the Villas.

The Government shall, upon request of the Consortium allow registration of (i) the Consortium's or Third Party Purchaser's Freehold Title over the Buildings, and/or the Villas and land under or in function of the Villas, and (ii) other Third Party's right over the Units, transferred by the Consortium or Third Party Purchaser under this Agreement, including but not limiting to the right of lease or Usufruct, all in line with this Agreement."

3.2 Article 3.2 of the Agreement shall be deleted.

3.3 Article 3.3 of the Agreement shall be amended to read as follows:

"The Consortium may, from time to time, transfer to Third Parties the following rights:

- Usufruct (including the right of short term and/or long term lease) over the Site and/or Units;

- Freehold Title over the Buildings, without the land that functionally pertains to them;

- Freehold Title over the Villas and land under and in the function of the Villas; and

- any other right over the Buildings and/or Villas transferable in accordance with the Law and this Agreement;

Whereupon the Government gives the consent for adnotation/registration of any of the above enlsted rights, in the name of the Third party, subject to payment of all relevant fees and charges."

- 4. Davanje povezanih prava**
- 4.1 U članu 4.1.2 riječi "da u zakup, prenese Jedinice", zamjenjuju se riječima "da u podzakup, Prenese Jedinice."
- 4.2 Na kraju ovog člana 4.1.16 dodaje se sledeći tekst:
"kao što je navedeno u članu 8.2 ovog Ugovora;"
- 4.3 Članovi 4.1.9, 4.1.11, 4.1.13 i 4.1.14 član se nastavlja sa frazom "sve u skladu sa Zakonom."
- 5. Treća strana izvođači**
- 5.1 Posle prvog stava člana 5.1.3 Ugovora, dodaje se sledeći stav:
"Imenovanje Treće strane izvođača zavisi od pismenog odobrenja Vlade. Vlada će u roku od 8 (osam) nedelja dati ili uskratiti zahtjev za odobrenje Treće strane izvođača, koji neće biti bezrazložno odbijen."
- 5.2 U članu 5.1.7 fraza "na koji glas Ugovor o zakupu" zamenjuje se sa riječju "Trajanje".
- 5.3 Član 5.2 Ugovora mijenja se i dopunjava tako da glasi:
"Radi otklanjanja svake sumnje, nakon završetka izgradnje Zgrade i/ili Vile na zemljišnoj parceli na kojoj je registrovano pravo uživanja, Treća strana izvođač i/ili Treća strana kupac imaju pravo da, u skladu sa ovim Ugovorom, prenesu Svojinu nad tom Zgradom i/ili Vilom (sa zemljištem ispod Vile i koje je u funkciji Vile, ili bez njega) Trećoj strani i takav prenos Svojine je pravosnažna i registruje se u Katastru nepokretnosti u skladu sa Zakonom.
U pogledu zemljišta koje pripada Lokaciji/Jedinici, uključujući, bez
- 4. Granting of Related Rights**
- 4.1 In Article 4.1.2 phrase "to acquire, lease the Units" shall be replaced with "to sublease, Transfer the "Units""
- 4.2 At the end of Article 4.1.16 following shall be added:
"as set forth under Article 8.2 of this Agreement;"
- 4.3 Articles 4.1.9, 4.1.11, 4.1.13, 4.1.14 shall be continued by the phrase "all in accordance with the Law."
- 5. Third Party Developers**
- 5.1 After the first paragraph of Article 5.1.3, following paragraph shall be added:
"The appointment of a Third Party Developer shall be subject to written approval of the Government which shall be provided or denied within 8 (eight) weeks but shall not be unreasonably withheld".
- 5.2 In Article 5.1.7 phrase "this lease Agreement", shall be replaced with word "Term".
- 5.3 Article 5.2 of the Agreement shall be amended to read as follows:
"For the avoidance of doubt, after completion of a Building and/or Villa on its plot of land, on which a Usufruct right is registered, a Third Party Developer and/or a Third Party Purchaser shall have the right to, in line with this Agreement, transfer the Freehold Title over such Building and/or Villa (with or without the land under or in the function of the Villa), to the Third Party and such transfer of title shall be effected and registered in the Cadastre of the Real Estate in accordance with the Laws.

ograničenja, i zemljište ispod ili koje je u funkciji Vila/Zgrada, Treća strana izvođač imaće sva ista prava koja ima i Konzorcijum po osnovu Ugovora."

In respect of the land pertaining to the Site/Units, including but not limiting to the land under or in the function of the Villas/Buildings the Third Party Developer shall have all the same right as granted to the Consortium under the Agreement."

6. Pravosnažnost Ugovora

6. Commencement Date of the Agreement

7. Minimalne obaveze u pogledu izgradnje i Minimalne Investicione obaveze

7. Minimum Build Obligations and Minimum Investment Obligations

[n/p]

[n/a]

8. Kontrola Lokacije

8. Site Control

8.1 U Drugoj rečenici člana 8.2 Ugovora fraza "Opština ili drugi nadležni organ" zamenjuje se sa:

8.1 In the second sentence of Article 8.2 of the Agreement the phrase "Municipality, or other competent authority" shall be replaced with:

"Vlada će pružiti maksimalni napor da obezbedi da Opština ili drugi nadležni organ obezbedi lokaciju za odlaganje otpada."

"The Government shall provide its best efforts to ensure that the Municipality, or other competent authority."

8.2 Dodaje se novi član 8.3 Ugovora tako da glasi:

8.2 New Article 8.3 shall be added to read as follows:

"Vlada će uložiti maksimalne napore da obezbedi da JP Morsko Dobro i Konzorcijum zaključe ugovor o korišćenju Morskog dobra sa Konzorcijumom u roku od 6 (šest) meseci od dana Pravosnažnosti Ugovora."

"The Government shall provide its best efforts to ensure that JP Morsko Dobro and the Consortium enter into the agreement on use of the Sea Wealth within 6 (six) months as of Commencement Date of the Agreement."

9. Zakupnina

9. Rent

9.1 Sledeća rečenica dodaje se na kraju člana 9.1.1:

9.1 The following sentence shall be added at the end of the Article 9.1.1:

"PDV se ne obračunava i ne naplaćuje na iznos zakupnine određen u ovom članu".

"VAT shall not be calculated and paid to the amount of rent determined under this Article".

Nakon prvog stava člana 9.1.1 dodaje se:

After the first paragraph of Article 9.1.1 the following shall be added:

"Radi otklanjanja svake sumnje, tokom cjelokupnog Trajanja,

zakupnina će biti obračunata na osnovu cijele površine Lokacije kao što je utvrđeno tačkom 1.1.58 (viii) Aneksa".

- 9.2 Drugi i treći stav člana 9.1.3 Ugovora se mijenjaju tako da glase:

"Avansna zakupnina za prvih 18 mjeseci perioda Trajanja plaćena je od strane Konzorcijuma u ukupnom iznosu od EUR 603,581 (rečima: šeststotrihiljadepetstoosamdesetjedan evro) (odnosno Plaćena zakupnina kako je iznad definisano).

Ostatak zakupnine za narednih 8,5 godina Trajanja plaća se od strane Konzorcijuma u roku od 21 Poslovnih dana od dana Pravnosnažnosti Ugovora ("Preostala zakupnina").

U slučaju da Konzorcijum ne plati Preostalu zakupninu, ovaj Ugovor će biti automatski raskinut a Vlada će imati pravo da, na ime ugovorne kazne, zadrži iznos Plaćene zakupnine, u visini od 603,581 € (slovima: šeststotrihiljade petstoosamdesetjedan euro).

Preostala zakupnina koju plaća Konzorcijum, smanjuje se za iznos zakupnine plaćene od strane Konzorcijuma u vezi sa Izuzetim zemljištem za prvih 18 meseci Trajanja, odnosno 13,391,07 EUR (rečima: trinaesthiljadatristodevedesetjedanevr oledamcenti)."

- 9.3 Član 9.1.5 Ugovora mijenja se tako da glasi:

"Nakon isteka 9-te godine od

"For avoidance of any doubt, during the entire Term, the rent shall be calculated on the basis of the total surface of the Site as determined under Clause 1.1.58 (viii) of this Annex".

- 9.2 Second and third paragraph of Article 9.1.3 of the Agreement shall be amended to read as follows:

"The advance rent for the first 18 months of the Term was paid by the Consortium in the total amount of EUR 603,581 (in words: six hundred and three thousands and five hundred and eighty one euro) (i.e. Paid Rent as defined above).

The remainder of the advance rent for the following 8.5 years of the Term shall be paid by the Consortium within 21 Business Days from the Commencement date of the Agreement ("Remaining Rent").

In case the Consortium fails to pay the Remaining Rent, this Agreement shall be automatically terminated and the Government shall have the right to keep the amount of the Paid Rent, on the name of the contractual penalty, in the of EUR 603,581 (in words: six hundred and three thousand, five hundred and eighty one euro)

The Remaining Rent, payable by the Consortium, shall be decreased for the amount of the rent paid by the Consortium on account of the Excluded Land for the first 18 months of the Term, i.e. EUR 13,391.07 (in words: thirteen thousand and three hundred and ninety one euro and seven cents)."

- 9.3 Article 9.1.5 of the Agreement shall be amended to read as follows:

- Pravnosnažnosti Ugovora, Konzorcijum će imati pravo da, na kraju te 9-te godine, isplati preostali iznos zakupnine za cjelokupan preostali period Trajanja, avansno po ceni od EUR 0.77 po kvadratnom metru, i, sa takvom isplatom Vlada će smatrati sve obaveze Konzorcijuma u pogledu plaćanja zakupnine ispunjenim u skladu sa Ugovorom."*
- 10. Troškovi izgradnje**
[n/p]
- 11. Infrastruktura i komunalne usluge**
- 11.1 Novi stav se dodaje na kraju člana 11.1 Ugovora tako da glasi:
"Vlada će pružiti najbolje napore da Opština Herceg Novi ispuní svoje obaveze utvrđene u glavnom ugovoru u odredbama u vezi sa komunalnim uslugama zaključenim između Opštine i Konzorcijuma u skladu sa ovim Ugovorom."
- 11.2 Na kraju člana 11.6 dodaje se fraza "sve u skladu sa Zakonom,"
- 12. Usluge civilne zaštite**
[n/p]
- 13. Zaštita prava**
- 13.1 Član 13.2 Ugovora mijenja se i dopunjava tako da glasi:
"Vlada se obavezuje da u slučaju ostvarenja prava neke Treće strane na Lokaciji obešteti tu Treću stranu, a Konzorcijum, Treća strana kupac ili Treća strana korisnik ili Treća strana izvođač neće imati nikakvu obavezu prema toj Trećoj strani, uključujući, ali ne ograničavajući se i na obaveze
- "Upon expiry of 9 year period as of Commencement date of the Agreement, the Consortium shall have the right, at the end of the 9th year, to pay the remaining part of the rent for the entire remaining Term, upfront at the price of EUR 0.77 per square meter, and, with such payment, the Government shall deem all obligations of the Consortium in respect of the rent fulfilled in line with the Agreement."*
- 10. Costs of construction**
[n/a]
- 11. Infrastructure and Utilities**
- 11.1 New paragraph shall be added at the end of Article 11.1 of the Agreement to read as follows:
"The Government shall provide its best efforts to ensure that Municipality of Herceg Novi fulfills its obligations set forth under the main agreement on provision of communal service concluded between the Municipality and the Consortium pursuant to this Agreement."
- 11.2 At the end of Article 11.6 the phrase "all in accordance with the Law" shall be added.
- 12. Civil Defence Services**
[n/a]
- 13. Protection of Rights**
- 13.1 Article 13.2 of the Agreement shall be amended to read as follows:
"The Government guarantees that, in case of the attainment of a right of Third Party over the Site, it will reimburse such party, and none of the Consortium, Third Party Purchaser, Third Party User or Third Party Developer

- plaćanja."*
- 13.2 Izraz "zemljište" u članu 13. Ugovora zamjenjuje se izrazom "Lokacija ili neki njen dio", ukoliko iz smisla odredbe nedvosmisleno ne proizilazi drugačije.
- 13.3 U članu 13.6 riječ "Treća strana" zamjenjuje se sa "Treća strana kupac, Treća strana korisnik i Treća strana izvođač"
- Na kraju prvog stava člana 13.6 dodaje se sledeći tekst:
"u roku od 30 dana od datuma Pravosnažnosti Ugovora".
14. **Saglasnosti i dozvole**
- 14.1 Poslednja rečenice u članu 14.1.1 Ugovora se briše.
- Na kraju člana fraza "koje Vlada odredi" zamjenjuje se sa "u skladu sa Zakonom".
- 14.2 Riječi "rokova realizacije investicije" u prvoj rečenici člana 14.4 Ugovora zamjenjuju se riječima "Datum završetka investicija".
15. **Faza 2 Projekta**
[n/p]
16. **Prenos, podzakup i ostali ugovori**
- 16.1 Posle prvog stava člana 16.3 Ugovora, dodaje se sledeći stav:
"Radl otklanjanja svake sumnje, Konzorcijum ima pravo da kupi od Vlade zemljište ispod Vila i koje je u funkciji Vile pod istim uslovima kao kada Konzorcijum prodaje takvo
- shall have any obligation towards such Third Party, including but not limiting to the payment obligations."*
- 13.2 Term "land" in Article 13 of the Agreement shall be replaced with the term "Site or a part thereof", unless the meaning of the provision undoubtedly does not imply differently.
- 13.3 In Article 13.6 word "Third Party" shall be replaced with "Third Party Purchaser, Third Party User and Third Party Developer".
- At the end of Article 13.6 paragraph one, the following shall be added:
"within 30 days as of Commencement Date".
14. **Approvals and Licenses**
- 14.1 The last sentence of Article 14.1.1 of the Agreement shall be deleted.
- At the end of the Article phrase "by the Government" shall be replaced "by the Law".
- 14.2 The phrase "deadline for realisation of the investment", in the first sentence of Article 14.4 of the Agreement shall be replaced "Investment Completion Date".
15. **Phase 2 of the Project**
[n/a]
16. **Assignment, subleasing and other agreements**
- 16.1 After first paragraph of Article 16.3 of the Agreement, following paragraph shall be included:
"For avoidance of any doubt the Consortium shall have the right to purchase from the Government the land under or in the function

- zemljište. Trećim stranama u skladu sa ovim članom 16".
- 16.2 U engleskoj verziji Ugovora, poslije riječi "Isplati Vladi 55 EUR po m²", u članku 16.4 Ugovora dodaju se riječi "zemljišta koje pripada Villi i koje se prodaje (odnosno ispod 1/III u funkciji Vile)".
17. **Zakonske obaveze**
[n/p]
18. **Obaveze u pogledu Turističke lokacije, kontrole investicije i druge obaveze Konzorcijuma**
- 18.1 Član 18.2.1 Ugovora mijenja se i dopunjava tako da glasi:
"Kontrola investicije će se vršiti nakon isteka roka od 5 (pet) godina investicionog perioda, osim ako je datum završetka investicija produžen u skladu sa članom 7.3 Ugovora, nakon što Konzorcijum obavijesti Vladu da je ispunio Minimum investicionih obaveza."
- 18.2 Član 18.2.6 menja se tako da glasi:
*"Ukoliko druga strana ne prihvati primjedbe, svaka strana ima pravo da zahltjeva LCIA da, u skladu sa svojim pravilima, imenuje nezavisnog eksperta da odredi vrijednost investicije i takva odluka će biti konačna i obavezujuća za strane.
Odluka eksperta, ukoliko moguće, biće donijeta u roku od 3 mjeseca od njegovog imenovanja.
Troškove imenovanja eksperta*
- of the Villas under the same terms and conditions as when the Consortium is selling such land to the Third Parties in line with this Article 16".
- 16.2 In the English version of the Agreement, after the phrase "pay to the Government EUR 55 per square meter", in Article 16.4 of the Agreement phrase "of the selling land pertaining to the Villa (i.e. under and/or in the function of the Villa)" shall be added.
17. **Legal Obligations**
[n/a]
18. **Resort Covenants, Investment control and other obligations of the Consortium**
- 18.1 Article 18.2.1 of the Agreement shall be amended to read as follows:
"The investment control will be performed after the expiry of the 5 (five) years of the investment period, if the investment completion date has not been extended in line with Article 7.3 of the Agreement, after the Consortium notifies the Government that it has completed the Minimum Investment Obligations."
- 18.2 Article 18.2.6 shall be amended to read as follows:
*"In case other Party does not accept objection, both Parties may request the LCIA to, in accordance with its rules, appoint an independent expert to determine the value of the investment and such determination shall be final and binding upon the Parties.
The decision of the expert, if applicable, shall be rendered*

uplatiće LCIA-u avansno strana koja je njegovo imenovanje zahtjevala ali će takvi troškovi biti refundirani od druge strana ako analiza eksperta pokaže da je procjena bila opravdano zahtijevana. Procjena će se smatrati opravdano zahtijevanom ukoliko vrijednost investicije utvrđene na osnovu analize eksperta bude za minimum 5% manja ili veća od vrijednosti investicije određene od strane revizorske kuće."

within the term of 3 months as of its appointment.

The costs of appointment of such expert shall advanced to LCIA by the Party requesting the valuation, however said costs shall be refunded by the other Party, if the expert analysis shows that the valuation was justifiably requested.

The assessment shall be regarded as justifiable in case the investment value determined on the basis of expert's analysis is minimum 5% lower or higher than the investment value determined by the audit company."

- | | |
|--|--|
| <p>19. Status Konzorcijuma
[n/p]</p> <p>20. Tvrdnje i garancije
[n/p]</p> <p>21. Obeštećenja</p> <p>21.1. Posle riječi "kamatom" u članu 21.3 Ugovora, dodaje se sledeći tekst:
"obračunatom u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore".</p> <p>22. Ustupanje i prenos
[n/p]</p> <p>23. Prava i obaveze po isteku roka zakupa
[n/p]</p> <p>24. Promena zakona
[n/p]</p> <p>25. Obezbeđenje zajmodavca</p> <p>25.1 Na kraju prve rečenice člana 25.3</p> | <p>19. Consortium status
[n/a]</p> <p>20. Representation and Warranties
20.1 [n/a]</p> <p>21. Indemnities
21.1 After the word "interest" in Article 21.3 of the Agreement the following shall be included:
"calculated pursuant to the applicable legal regulations in Montenegro".</p> <p>22. Assignment and Transfer
[n/a]</p> <p>23. Rights and obligations upon expiry of the term of the lease
[n/a]</p> <p>24. Change of the Law
[n/a]</p> <p>25. Lender Security Interests
25.1 At the end of the first sentence of</p> |
|--|--|

Ugovora dodaje se sledeći tekst:
*"kao i da je propisno dokumentovala
svoje troškove u vezi sa
transakcijom."*

Article 25.3 of the Agreement
following shall be added:

*"as well as that it has properly
documented its costs in relation
therewith."*

26. Obaveze Zakupodavca

[n/p]

27. Obaveštenja

[n/p]

28. Viša sila

[n/p]

29. Finansiranje

[n/p]

30. Opšte odredbe

[n/p]

31. Pravo na raskid

[n/p]

32. Činidbena garancija

26. Lessor's Covenants

[n/a]

27. Notices

[n/a]

28. Force Majeure

[n/a]

29. Financing

[n/a]

30. General Provisos

[n/a]

31. Right of termination

[n/a]

32. Performance Bond

32.1 In Article 32.1 words "On the Commencement Date" shall be replaced with "within 21 Business Days upon the issuance of the construction permit for the Project, at the latest".

32.2 In Article 32.1 a new paragraph shall be added to read as follows:

"Exceptionally, in case the construction permit is not issued within 24 months of the Commencement Date, the Parties agree that the Consortium shall deliver the performance bond, on the day following the expiry of the 24th month as of the Commencement Date."

In Article 32.1 the second paragraph shall become the third paragraph.

32.3 At the end of first paragraph of Article 32.1 the following shall be added:

"In case the Consortium fails to comply previous paragraph it shall be obliged to compensate to the Government the contractual penalty in the amount of 0.5% of the value of the performance bond for each week of delay.

In case the total amount of penalties exceeds the amount of EUR 120,000, i.e. if the performance bond has not been delivered within the additional period of 6 (six) months, as of the date of issuance of the construction permit or 6 (six) months as of the date of the expiration of 24 months upon Commencement Date), the Government shall have the right to unilaterally terminate the Agreement and to, in the name of a contractual penalty charge the amount of EUR 120,000 (in words: one hundred and twenty thousand Euros), with entitlement

32.1 U članu 32.1 riječi "Na Dan pravosnažnosti" se zamjenjuju sa "najkasnije u roku od 21 poslovih dana od dana izdavanja građevinske dozvole za Projekat.

32.2 U članu 32.1 dodaje se novi stav koji glasi:

"Izuzetno, ukoliko građevinska dozvola ne bude izdata u roku od 24 mjeseca od dana pravosnažnosti, Ugovorne strane su saglasne da je Konzorcijum dužan da bankarsku garanciju dostavi na dan koji slijedi nakon isteka 24 tog mjeseca od dana Pravosnažnosti."

U članu 32.1 drugi stav postaje treći stav.

32.3 Na kraju prvog paragrafa člana 32.1. dodaje se sledeće:

"U slučaju da Konzorcijum ne postupi u skladu sa prethodnim paragrafom biće u obavezi da Vlada naknadi Ugovornu kaznu u iznosu od 0.5 % od vrijednosti činidbene garancije za svaku nedelju zakasnjnja.

U slučaju da ukupan iznos ugovorne kazne za kašnjenje pređe iznos od 120.000,00 evra, odnosno da činidbena garancija ne bude dostavljena ni u dodatnom roku od 6 (šest) mjeseci, od dana izdavanja građevinske dozvole ili 6 (šest) mjeseci od dana isteka roka 24 mjeseca od dana Pravosnažnosti Vlada će imati pravo da jednostrano raskine Ugovor i da na ime ugovorne kazne naplati iznos od 120.000,00€ (sloviima: stotvadesethiljad evra), uz pravo da u tom slučaju traži nadoknadu štete."

33. Arbitraža i nadležnosti u pogledu sporova [n/p]	33. Arbitration and Jurisdiction Disputes [n/a]
34. Obavještenje o sporu [n/p]	34. Notice of Dispute [n/a]
35. Pregovori [n/p]	35. Negotiations [n/a]
36. Arbitraža [n/p]	36. Arbitration [n/a]
37. Imenovanje arbitražnog suda [n/p]	37. Appointment of the Arbitration Tribunal [n/a]
38. Presuda [n/p]	38. The Award [n/a]
39. Jezik [n/p]	39. Language [n/a]
40. Mjerodavno pravo [n/p]	40. Applicable Law [n/a]
41. Završne odredbe [n/p]	41. End Clauses [n/a]
42. Ostale odredbe	42. Miscellaneous
42.1 Protokol zaključen između Strana čini sastavni deo ovog Aneksa.	42.1 The Protocol concluded between the Parties forms an integral part of this Annex.
42.2 Izrazi pisani velikim početnim slovom u ovom Aneksu imaju značenja koja su im data u Ugovoru (kako je gore definisano), osim ako je u ovom Aneksu eksplicitno navedeno drugačije.	42.2 Capitalized terms used in this Annex shall have the meanings ascribed such terms in the Agreement (as defined above) unless otherwise prescribed herein.
42.3 Ovaj Aneks je sačinjen na crnogorskom i engleskom jeziku. U slučaju nepodudarnosti između verzija	42.3 This Annex has been executed in Montenegrin and English language. In the event of

to, in such case, claim damages,"

na engleskom i crnogorskom jeziku, mjerodavna je verzija na engleskom jeziku.

discrepancies between the English and Montenegrin language versions, the English language version shall prevail.

42.4 Sve ostale odredbe Ugovora ostaju nepromjenjene i na snazi u cjelosti.

42.4 All other provisions of the Agreement shall remain unchanged and in full force and effect.

42.5 Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja od Ugovornih strana.

42.5 This Annex enters into force upon its signature by the Parties.

KAO POTVRDA PRETHODNOG Aneks je potpisan od Ugovornih strana (ili njihovih ovlaštenih predstavnika) na dan koji je naznačen dolje.

AS WITNESS WHEREOF this Annex has been signed by the Parties (or their duly authorised representatives) on the date stated hereunder.



26. avgust 2013. godine u Podgorici

August 26th 2013 In Podgorica

Za Zakupodavca – Vlada Crne Gore
For Lessor - Government of Montenegro

Potpisano od strane/ Signed by

dr Radoje Žugić, Ministar finansija Crne Gore/Radoje Žugić, Minister of Finance of Montenegro

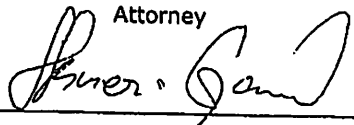



Za Konzorcijum/For Consortium

Potpisano od strane/ Signed by

Northstar d.o.o.

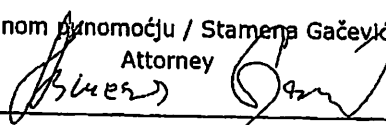
Stamena Gačević, po specijalnom punomoćju / Stamena Gačević, under Special Power of Attorney



Potpisano od strane/ Signed by

EQUEST Capital Limited

Stamena Gačević, po specijalnom punomoćju / Stamena Gačević, under Special Power of Attorney



Stamena Gačević
M. Gačević

01-1708/2
 01.09.2018 20. GOD.

Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu

("Anex")
 između

Države Crne Gore
 koju zastupa Vlada Crne Gore, Karadordeva bb
 , 81000 Podgorica, Crna Gora
 ("Vlada" ili "Zakupodavac")

i
Konzorcijum sačinjen od

Northstar d.o.o. Tivat,
 sa sjedištem na adresi Palih boraca 5,
 Tivat

i
EQUEST Capital Limited,
 Jersey Bond Street 5
 St. Helier, Jersey, Channel Islands

(Northstar d.o.o. i EQUEST Capital Limited
 zajednički označeni kao "Zakupac" ili
 "Konzorcijum")
 (u daljem tekstu Vlada i Konzorcijum zajedno
 označeni kao "Ugovorne strane", a
 pojedinačno kao "Ugovorna strana").

Preambula

S OBZIROM DA su 11. septembra 2009.
 godine strane potpisale Ugovor o dugoročnom
 zakupu ("Ugovor") na zemljištu koje se nalazi
 na katastarskim parcelama broj 1539, 1540,
 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2, izvod iz
 zemljišne knjige broj 242 i 95 u Katastarskoj
 opštini Rose, opština Herceg Novi, ukupne
 površine 522.521 m² ("Zakupljeno
 zemljište" ili "Lokacija") u svrhu izgradnje i
 upravljanja ekskluzivnim turističkim
 kompleksom od strane Konzorcijuma

Annex II to the Long Term Lease Agreement

("Annex")
 between

State of Montenegro
 represented by the Government of
 Montenegro, Karadordeva bb, 81000
 Podgorica, Montenegro
 ("Government" or "Lessor")

and
Consortium consisting of

Northstar d.o.o. Tivat,
 with registered seat at Palih Boraca 5, Tivat

and
EQUEST Capital Limited,
 Jersey Bond Street 5, St. Helier, Jersey,
 Channel Islands

(Northstar d.o.o. and EQUEST Capital Limited
 shall be jointly referred to as "Lessee" or
 "Consortium")
 (hereinafter the Government and the
 Consortium jointly referred to as the
 "Parties" and individually as a "Party").

Preamble

WHEREAS on 11 September 2009 the Parties
 executed Long Term Lease Agreement
 ("Agreement") on the land located on the
 cadastral parcels no. 1539, 1540, 1544, 1564,
 1545, 1546 and 1563/2, land registry
 certificates no. 242 and 95 in C.M. Rose,
 Municipality of Herceg Novi, having a total
 surface area of 522,521m² ("Leased Land" or
 "Site") for the purpose of having an exclusive
 tourist complex developed and managed by
 the Consortium (the Project);

JK JB

(Projekat):

S OBZIROM da je Ugovor stupio na snagu dana 26. avgusta 2013. godine potpisivanjem Protokola o pravosnažnost Ugovora;

S OBZIROM da su 26. avgusta 2013. godine strane potpisale Aneks Ugovora o dugoročnom zakupu, kojim je ukupno zemljište koje je predmet zakupa umanjeno za 11.589 m²;

S OBZIROM da je Konzorcijum izmirio zakupninu za period od 10 godina u iznosu od 3.934.211 eura.

S OBZIROM da je u skladu sa članom 32 Konzorcijum dostavio Činidbenu garanciju u iznosu od 1.000.000€.

S OBZIROM da je Konzorcijum u skladu sa članom 2.3 Protokola o pravosnažnosti Ugovora potpisao Ugovor sa renomiranim hotelskim operatorom.

SADA, PREMA TOME, Strane ugovaraju kako slijedi:

1. Definicije

1.1 Sledeće definicije navedene u članu 1. Ugovora mijenjaju se, dopunjavaju i glase:

(i) Član 1.1.24 "Infrastruktura do Lokacije" obuhvata: izgradenu i priključenu infrastrukturu do Lokacije koja uključuje: novi put kroz Lušticu do Lokacije sa pratećim elementima (javna rasvjeta, trotoari i sl.), elektroenergetsku mrežu sa pratećim objektima, elektronska mreža sa pratećim objektima, objekte i uređaje za javno vodosnabdijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, sve do priključka na Lokaciju uključujući i priključak.

(ii) Član 1.1.32 "Minimalna investiciona obaveza" označava: investicionu obavezu za

WHEREAS the Agreement entered into force on 26 August 2013 upon the signature of the Agreement Effectiveness Protocol;

WHEREAS on 26 August 2013 the Parties signed an Annex to the Long-Term Lease Agreement, by which the total leased area was reduced by 11,589 m²;

WHEREAS the Consortium paid the lease fee for 10 years in the amount of EUR 3.934.211 Euro;

WHEREAS the Consortium submitted a Performance Bond in accordance with Article 32 for 1,000,000 Euro;

WHEREAS the Consortium also signed an agreement with a renowned hotel operator in accordance with Article 2.3 of the Agreement Effectiveness Protocol;

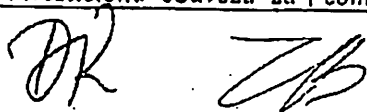
NOW, THEREFORE, the Parties hereby agree as follows:

1. Definitions

1.1 The following definitions given in Article 1 of the Agreement shall be amended to read:

(i) Article 1.1.24 "Infrastructure to the Location" shall include: built and connected infrastructure to the Location including: a new road through Lustica to the Location with related elements (public lighting, pavements etc.), electricity network with related facility, electronic network with related facilities, facilities and devices for public water supply and household wastewater and rainwater sewage management, everything up to the connection to the Location, including the connection.

(ii) Article 1.1.32 "Minimum Investment Commitment" shall mean: investment commitment for Phase I which amounts to EUR



Fazu I koja iznosi 80.000.000 EUR (riječima: osamdeset miliona eura) i predstavlja dio troškova koje plaća ili preuzima Konzorcijum ili bilo koja treća strana za svrhe ispunjenja obaveze u pogledu izgradnje. Preostali iznos od 130.000.000 EUR (riječima: stotridest miliona eura) Konzorcijum ima pravo da investira, nakon izvršenja Minimalne investicione obaveze, u Fazu I i Fazu II što ukupno iznosi 210.000.000 EUR (dvjestadest miliona eura).

(iii) Član 1.1.48 "Prostorno planska dokumentacija": predstavlja planska dokumenta višeg ili nižeg reda koja se tiču Lokacije i/ili planska dokumenta u skladu sa članovima 15 i 45 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji se tiču Lokacije i koji su usaglašeni sa Zakupcem, uključujući i izmjene istih koje su takode usaglašene sa Zakupcem.

(iv) Član 1.1.59 "Investicioni period" označava period realizovanja investicije, a počinje da teče 30 dana nakon potpisivanja Protokola o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze.

1.2 Nakon člana 1.1.71 Ugovora unose se sledeće definicije u član 1. Ugovora:

(i) Član 1.1.72 "Urbanistička parcela": je jedinstveni dio prostora čija je površina i oblik u skladu s pravilima parcelacije određenim Prostorno planskim dokumentima koji se odnose na Lokaciju i/ili koja je definisana Elaboratom parcelacije shodno članu 49 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

(ii) Član 1.1.73 "Datum početka realizacije Minimalne investicione obaveze": dan kada su Strane zajednički potpisale Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze.

80,000,000 (in words: eighty million euros) and represents a part of expenses to be paid or received by the Consortium or any third party for the purpose of meeting the commitment in terms of construction. The Consortium has the right to invest the remaining amount of EUR 130,000,000 (in words: 130 million euros), after the execution of the Minimum Investment Commitment, in Phase I and Phase II, which totals EUR 210,000,000 (two hundred and ten million euros).

(iii) Article 1.1.48 "Spatial planning documentation": shall mean planning documents of a higher or lower order relating to the Location and/or planning documents in accordance with Articles 15 and 45 of the Law on Spatial Planning and Construction of Facilities which relate to Location and have been agreed upon with the Lessee, including amendments thereto that have also been agreed upon with the Lessee.

(iv) Article 1.1.59 "Investment Period" shall mean the period of implementation of the investment, and shall start to run 30 days after the signing of the Minimum Investment Commitment Commencement Protocol.

1.2 After Article 1.1.71 of the Agreement, the following definitions shall be inserted in Article 1 of the Agreement:

(i) Article 1.1.72 "Urban Plot": shall mean a single part of the area whose surface and form is in accordance with the subdivision rules specified by the Spatial Planning Documents related to the Location and/or defined by the Subdivision Study in accordance with Article 49 of the Law on Spatial Planning and Construction of Facilities.

(ii) Article 1.1.73 "Date of commencement of implementation of the Minimum Investment Commitment": the date on which the Parties jointly signed the Minimum Investment Commitment Commencement Protocol.

(iii) Article 1.1.74 "Minimum Investment Commitment Commencement Protocol": a document stating that the Parties have fulfilled

(iii) Član 1.1.74 "Protokol o otpočinjanju Minimalne Investicione obaveze": dokument kojim Strane konstatuju da su ispunjene obaveze definisane članom 11.7 i 15.1 ovog Aneksa.

(iv) Član 1.1.75 "Javna Infrastruktura unutar Lokacije": predstavlja izgrađenu i priključenu infrastrukturu unutar Lokacije koja sadrži: saobraćajnice unutar naselja sa pratećim elementima (javna rasvjeta, trotoari, javne zelene površine u naselju i sl.), šetalište lungo mare, elektroenergetska mreža sa pratećim objektima, elektronska mreža sa pratećim objektima, objekti i uređaji za javno vodosnabdijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, sve do priključka na Urbanističke parcele unutar Lokacije uključujući i priključak, kao i sve ostale elemente definisane u skladu sa članom 59. i 60. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

2. Minimalne obaveze u pogledu Izgradnje i Minimalne Investicione obaveze

2.1 Nakon Člana 7.1.4 dodaju se novi članovi koji glase:

7.1.5. Vlada se obavezuje da će u roku od 5 dana nakon ispunjenja obaveza iz člana 11.7 i 15.1 o tome pismenim putem obavijestiti Konzorčijum:

Strane se obavezuju da će u roku od 3 dana od prijema obavještenja iz stava 1 ovog člana potpisati Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze, u suprotnom primijenice se odredbe iz člana 31.2.2.

Vlada će uložiti maksimalne napore da u roku od 6 mjeseci od dana donošenja Odluke o davanju saglasnosti Skupštine Crne Gore na ovaj Aneks, ispuní obaveze iz člana 11.7 i 15.1.

7.1.6 Prijava građenja

U roku od 12 mjeseci od dana usvajanja

their obligations defined in Articles 11.7 and 15.1 of this Annex.

(iv) Article 1.1.75 "Public infrastructure within the Location": shall mean built and connected Infrastructure within the Location: roads within the settlement with accompanying elements (public lighting, sidewalks, public green spaces in the settlement, etc.), lungo mare promenade, electricity network with associated facilities, electronic network with associated facilities, facilities and devices for public water supply and municipal waste and atmospheric water management, all the way to the connection to Urban Plots within the Site including the connection, as well as all other elements defined in accordance with Article 59 and 60 of the Law on Spatial Planning and Construction of Facilities.

2. Minimum Commitment with respect to Construction and Minimum Investment Commitment

2.1 After Article 7.1.4 new articles shall be added to read:

7.1.5 The Government undertakes to notify the Consortium in writing within 5 days after the fulfilment of commitments under Articles 11.7 and 15.1.

The Parties undertake to sign the Minimum Investment Commitment Commencement Protocol within 3 days from the receipt of the notification referred to in paragraph 1 of this Article, otherwise the provisions of Article 31.2.2 shall apply.

The Government will make maximum efforts to fulfil the obligations from Articles 11.7 and 15.1 within 6 months from the date of adoption of the Decision on the approval of the Parliament of Montenegro to this Annex1.

7.1.6 Construction application

Within 12 months from the date of adoption of

Prostorno planskog dokumenta iz člana 15.1 ovog Aneksa i dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta i/ili glavnog državnog arhitekta na idejno rešenje, Zakupac će podnijeti nadležnom Organu vlasti Prijavu građenja u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

7.1.7 Konzorcijum je u obavezi da uz Prijavu iz člana 7.1.6 podnese kompletna i ispravna dokumenta u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i drugim Zakonima.

7.1.8 Konzorcijum će obavijestiti Vladu o napretku po pitanju Prijave iz člana 7.1.6 i obezbijediti kopije prepiske sa nadležnim Organom vlasti ukoliko to Vlada bude zahtijevala.

7.1.9 Vlada će pružiti svu potrebnu pomoć Konzorcijumu u postupku podnošenja Prijave građenja iz člana 7.1.6.

7.1.10 Ukoliko nakon uredne Prijave građenja, ne dođe do izdavanja pozitivnog zapisnika od strane urbanističko-građevinskog inspektora u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, ili ukoliko dođe do ometanja ili prekida u izvođenju radova na Lokaciji od strane nadležnog urbanističko-građevinskog inspekcijskog organa, Zakupac će, u roku od 24 sata obavijestiti Vladu o istom, kako bi se srazmjerno produžili rokovi za završetak Minimalne investicione obaveze.

7.1.11 Vlada će održavati redovne mjesečne sastanke sa nadležnim organima vlasti u cilju neometane i efikasne

the Spatial Planning Document referred to in Article 15.1 of this Annex and obtaining the consent of the Chief City Architect and/ or the Chief State Architect on the preliminary design, the Lessee shall submit to the competent Government Authority a Construction Application in accordance with the Law on Spatial Planning and Construction of Facilities.

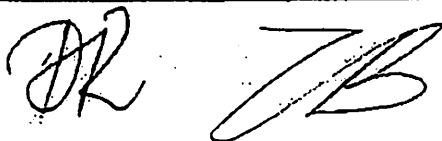
7.1.7 The Consortium is obliged to submit complete and correct documents with the Application from Article 7.1.6 in accordance with the Law on Spatial Planning and Construction of Facilities and other Laws.

7.1.8 The Consortium shall inform the Government of the progress on the Application referred to in Article 7.1.6 and shall provide copies of the correspondence with the competent Authority if the Government so requests.

7.1.9 The Government shall provide all necessary assistance to the Consortium in the process of submitting the Construction Application referred to in Article 7.1.6.

7.1.10 If, after a proper Construction Application, the urban planning and construction inspector does not issue a positive record in accordance with the Law on Spatial Planning and Construction, or if there is a disruption or interruption in the execution of works at the Location by the competent Urban Construction Inspection Body, the Lessee shall, within 24 hours, inform the Government about the same, in order to extend the deadlines for the completion of the Minimum Investment Commitment proportionately.

7.1.11 The Government will hold regular monthly meetings with the competent authorities in order to ensure smooth and efficient implementation of the project.



realizacije projekta.

U slučaju nastanka događaja iz člana 7.1.10 Vlada je dužna da bez odlaganja po prijemu obavještenja Zakupca sazove vanredan sastanak sa nadležnim inspekcijskim organima.

7.1.12 Vlada će uložiti maksimalne napore da obezbijedi da JP Morsko dobro i konzorcijum zaključe ugovor o korišćenju morskog dobra u roku od 6 mjeseci od dana potpisivanja ovog Anex-a.

2.2. Član 7.2 Ugovora mijenja se i glasi:

Konzorcijum se isključivo obavezuje da će u roku od 5 godina realizovati Minimalnu investicionu obavezu u skladu sa ovim Aneksom.

3. Zakupnina

3.1 Drugi stav člana 9.1.3 Ugovora mijenja se tako da glasi:

Konzorcijum se obavezuje da uplati avansnu zakupninu u iznosu od 2.000.000 eura i to na sledeći način:

- i. iznos od 1.000.000 eura u roku od 8 dana od potpisivanja Aneksa;
- ii. iznos od 1.000.000 eura u roku od 6 mjeseci od dana donošenja Odluke Skupštine Crne Gore o davanju saglasnosti na ovaj Aneks.

3.2 Dodaje se novi član 9.1.9 koji glasi:

U slučaju da Skupština Crne Gore, iz bilo kog razloga, ne donese Odluku o davanju saglasnosti na ovaj Aneks, Vlada se obavezuje da u roku od 8 dana izvrši povraćaj avansne zakupnine iz člana 9.1.3 stav 1 tačka (i):

U slučaju nedonošenja Odluke iz stave 1 ovog

In the event of occurrence of an event referred to in Article 7.1.10, the Government shall, without delay upon receipt of the notice of the Lessee, convene an extraordinary meeting with the competent inspection body.

7.1.12 The Government shall provide its best efforts to ensure that JP Morsko dobro and Consortium enter into the agreement of the sea Wealth within 6 months of the signing day of this Anex.

2.2. Article 7.2 of the Contract shall be amended to read as follows:

The Consortium solely undertakes to meet the Minimum Investment Commitment in accordance with this Annex within 5 years.

3. Lease fee

3.1 The second paragraph of Article 9.1.3 shall be amended to read:

The Consortium undertakes to pay advance lease payment in the amount of EUR 2,000,000, in the following way::

- i. the amount of EUR 1,000,000 within 8 days from the signing of the Annex;
- ii. the amount of EUR 1,000,000 within 6 months from the date of adoption of the Decision of the Parliament of Montenegro on granting approval to this Annex.

3.2 New article 9.1.9 shall be added:

In the event that the Montenegrin Parliament, for any reason, fails to issue a Decision on granting approval to this Annex, the Government undertakes to repay the advance lease payment referred to in Article 9.1.3, paragraph 1, item (i) within 8 days.

In case of non-implementation of the Decision referred to in paragraph 1 of this Article, the termination clauses referred to in Article 31.2

člana primjenjivaće se raskidne klauzule iz člana 31.2.

shall apply.

4.

4.

4.1. Član 11.1 Ugovora mijenja se i glasi:

4.1. Article 11.1 shall be amended to read:

Vlada i Opština se obavezuju da najkasnije do dana predviđenog za završetak Minimalne investicione obaveze obezbijede ukupnu Infrastrukturu i priključke do Lokacije, prema Prostorno planskoj dokumentaciji i shodno iskazanim potrebama Zakupca.

The Government and the Municipality undertake to provide the total Infrastructure and Connections to the Location, according to the Spatial Planning Documentation and in accordance with the stated needs of the Lessee, by the date stipulated for the completion of the Minimum Investment Commitment.

Za svako kašnjenje u dogovorenoj dinamici izgradnje Infrastrukture do Lokacije iz člana 11.7 srazmjerno će se produžavati rokovi za završetak Minimalne investicione obaveze.

For any delay in the agreed dynamics of the construction of the Infrastructure to the Location referred to in Article 11.7, the deadlines for completion of the Minimum Investment Commitment will be extended proportionately.

Vlada i Opština će, bez naknade, učiniti dostupnim ili omogućiti da bude dostupna Konzorcijumu Infrastruktura do Lokacije i priključci do priključnih tačaka, u skladu sa Prostorno planskom dokumentacijom i koja obezbijuje neometanu i efikasnu realizaciju Projekta.

The Government and the Municipality will make available, or ensure to make available, to the Consortium Infrastructure to the Location and connections to connection points, in accordance with the Spatial Planning Documentation, which ensures an unhindered and efficient implementation of the Project.

Vlada i Opština će obavijestiti Konzorcijum o napretku po pitanju izgradnje Infrastrukture do Lokacije i obezbijediće kopije sve neophodne dokumentacije ukoliko Konzorcijum to bude zahtijevao kao i održavati redovne sastanke sa Konzorcijumom na mjesečnom nivou.

The Government and the Municipality will notify the Consortium of progress on the construction of Infrastructure to the Location and provide copies of all necessary documentation if the Consortium requests it as well as hold regular meetings with the Consortium at the monthly level.

4.2 Nakon člana 11.1 dodaju se novi članovi koji glase:

4.2 After Article 11.1 new articles shall be added to read:

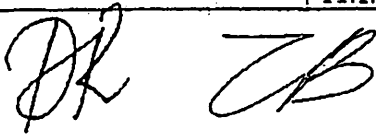
11.1.1. Vlada se obavezuje da će uložiti maksimalne napore da Opština izvrši svoje obaveze iz člana 11.1 ovog Aneksa.

11.1.1. The Government undertakes to make maximum efforts to ensure that the Municipality will fulfil its obligations under Article 11.1 of this Annex.

U suprotnom, Vlada će preuzeti izvršenje predmetnih obaveza Opštine bez daljeg odlaganja.

Otherwise, the Government will take over the execution of the relevant obligations of the Municipality without further delay.

11.1.2 In case of a delay longer than 180 days in



11.1.2 U slučaju kašnjenja dužeg od 180 dana u odnosu na rok definisan članom 11.7 Vlada se obavezuje da ošteći Konzorcijum za sve eventualne gubitke ili obaveze prema trećim stranama, uključujući i izvođače radova.

11.1.3 Nakon isteka Minimalne Investicione obaveze, Konzorcijum će prenijeti na Opštinu i Opština će posjedovati svu Javnu infrastrukturu i priključke unutar Lokacije u skladu sa Zakonom.

Ukupan iznos investicija za Javnu infrastrukturu i priključke unutar Lokacije koje je izgradio Zakupac prebiće se, po isteku Minimalne investicione obaveze sa iznosom bilo koje naknade za komunalno opremanje.

Obračun naknade za komunalno opremanje vršiće se u skladu sa Zakonom i to za svaku Prijavu gradnja pojedinačno.

Vlada se obavezuje da omogući da se Projektnoj kompaniji do isteka Minimalne investicione obaveze uredno izdaje predračun od strane Opštine na ime naknada obračunatih u skladu sa prethodnim stavom.

4.3 Nakon člana 11.6 dodaje se novi član 11.7 koji glasi:

Vlada i Opština se obavezuju da će u roku od 6 mjeseci od uplate avansne zakupnine iz člana 9.1.3 (1) otpočeti izgradnju i povezivanje Infrastrukture do Lokacije koja obuhvata i podrazumjeva najmanje sledeće:

- Otpočinjanje postupka eksproprijacije u cilju izgradnje Infrastrukture do Lokacije.
- Raspisivanje tendera za izbor izvođača radova za izgradnju Infrastrukture do Lokacije.
- Zaključivanje Protokola sa dinamičkim i finansijskim planom realizacije izgradnje infrastrukture koja obezbeđuje neometanu i efikasnu realizaciju Projekta.

relation to the deadline defined in Article 11.7, the Government undertakes to indemnify the Consortium for any losses or liabilities to third parties, including contractors.

11.1.3 After the expiration of the Minimum Investment Commitment, the Consortium will transfer to the Municipality and the Municipality will own all Public Infrastructure and connections within the Location in accordance with the Law.

The total amount of investments for Public Infrastructure and connections within the Location built by the Lessee will be offset, upon the expiration of the Minimum Investment Commitment, against the amount of any utility fee.

Calculation of the utility fee will be made in accordance with the Law and for each Construction Application individually.

The Government undertakes to enable the Project Company to be duly issued, until the expiration of the Minimum Investment Commitment, a pro forma invoice by the Municipality on account of the fees calculated in accordance with the preceding paragraph.

4.3 After Article 11.6, new Article 11.7 shall be added to read:

The Government and the Municipality undertake to start building and connecting the Infrastructure to the Location within 6 months from the advance lease payment of the fee referred to in Article 9.1.3 (1), which will include and imply at least the following:

- Launching the expropriation procedure in order to build Infrastructure to the Location;
- Call for tenders for the selection of contractor for construction of Infrastructure to the Location;
- Signing of the Protocol with a time schedule and financial plan for the implementation of the construction of Infrastructure that will provide an unhindered and efficient implementation of the Project.

5.

5.1 Nakon člana 14.4 dodaje se novi član 14.4 (a) koji glasi:

Vlada i Opština će obezbijediti da za vrijeme trajanja zakupa neće biti dozvoljena gradnja industrijskih i/ili infrastrukturnih postrojenja koja mogu da prouzrokuju emisiju gasova, neprijatnih mirisa, buku, zagađenja ili stvaranje otpada i koja mogu ugroziti atraktivnost Lokacije poput gasovoda ili sl. objekata, u opsegu od minimum 3 km od spoljnih katastarskih granica Lokacije.

U slučaju izuzetaka od prethodnog stava, Vlada i Opština su u obavezi da traže saglasnost Konzorcijuma.

6.

6.1. Član 15 Ugovora se mijenja se u cjelosti i glasi:

Prostorno planska dokumentacija

15.1 Vlada će uložiti maksimalne napore da se usvoji Prostorno planska dokumentacija koja će omogućiti Zakupcu da može ispuniti investicionu obavezu iz člana 1.1.32.

7.

7.1 Član 18.2.1 Ugovora mijenja se i dopunjava tako da glasi:

Kontrola investicije će se vršiti dva puta i to: nakon isteka roka od 12 (dvanaest) mjeseci od datuma početka realizacije Minimalne investicione obaveze; i

Nakon isteka roka od 5 godina od datuma početka realizacije Minimalne investicione obaveze, nakon što Konzorcijum obavijesti Vladu da je ispunio Minimalnu investicionu obavezu.

5.

5.1 After Article 14.4, new article 14.4 (a) shall be added to read:

The Government and the Municipality will ensure that construction of industrial and/or infrastructure installations that can cause emissions of gases, odors, noise, pollution or generation of waste, and that may jeopardize the attractiveness of the Location such as gas pipelines or similar facilities, will not be allowed during the period of lease within a minimum of 3 km from the external cadastral boundaries of the Location.

In the event of exceptions to the preceding paragraph, the Government and the Municipality shall be required to seek the consent of the Consortium.

6.

6.1. Article 15 shall be fully changed to read:

Spatial planning documentation

15.1 The Government will make maximum effort to adopt the Spatial Planning Documentation that will enable the Lessee to fulfil the investment commitment referred to in Article 1.1.32.

7.

7.1 Article 18.2.1 shall be amended to read:

The investment control will be carried out twice, as follows: after the expiration of 12 (twelve) months from the date of commencement of the implementation of the Minimum Investment Commitment; and After the expiration of 5 years from the date of commencement of implementation of the Minimum Investment Commitment after the Consortium has informed the Government that it has fulfilled the Minimum Investment Commitment.

8. Pravo raskida

8.1 Član 31.1.4 mijenja se i glasi:

Konzorcijum ne izvrši Minimalnu investicionu obavezu u roku i naknadno ostavljenom roku kako je definisano ovim Aneksom i Ugovorom.

8.2 Nakon člana 31.1.6 dodaje se novi član koji glasi:

31.1.7 Isključivo u slučaju raskida Ugovora o zakupu u skladu sa članom 31.1.6, Vlada ima pravo da zadrži sve do tada uplaćene iznose na ime avansne zakupnine.

8.3 Nakon člana 31.2.2 dodaje se novi član koji glasi:

31.2.2 Usvojena Prostorno planska dokumentacija iz člana 15.1 ne omogućava ispunjenje investicione obaveze iz člana 1.1.32, realizaciju Projekta i izgradnju ekskluzivnog turističkog naselja, u kom slučaju Zakupac neće potpisati Protokol o otpočinjanju Minimalne investicione obaveze iz člana 7.1.5, a Vlada se obavezuje da u roku od 15 dana Konzorcijumu izvrši povratak sredstava uplaćenih po osnovu avansne zakupnine iz člana 9.1.3.

9. Činidbena garancija

9.1 Član 32 se mijenja u cjelosti tako da glasi:

32.1 Strane su saglasne da se izvrši promjena sredstava obezbjeđenja na način što će se iznos Činidbene garancije zamijeniti ekvivalentnim iznosom avansne zakupnine.

Konzorcijum se obavezuje da će tokom trajanja Minimalne investicione obaveze biti u pretplati

8. Right to termination

8.1 Article 31.1.4 shall be amended to read:

The Consortium does not execute the Minimum Investment Commitment within the deadline and subsequently allowed deadline as defined by this Annex and the Agreement.

8.2 After Article 31.1.6 new article shall be inserted:

31.1.7 In case of termination of the Lease Agreement in accordance with Article 31.1.6, the Government shall have the right to retain all the amounts of advance lease payment paid up to then.

8.3 After Article 31.2.2 new article shall be inserted:

31.2.2 The adopted Spatial Planning Documentation referred to in Article 15.1 does not enable the fulfillment of the investment commitment referred to in Article 1.1.32, the implementation of the Project and the construction of an exclusive tourist settlement according to the agreed concept of the Parties, in which case the Lessee shall not sign the Minimum Investment Commitment Commencement Protocol referred to in Article 7.1.5, and the Government is obligated to make a refund of funds paid as advance lease payment referred to in Article 9.1.3, within 15 days to the Consortium.

9. Performance bond

9.1 Article 32 shall be fully amended to read:

32.1 The Parties agree to make a change in the security in such a way that the amount of the Performance Bond is replaced by the equivalent amount of the advance lease payment.

The Consortium undertakes to keep the lease fee overpaid during the Minimum Investment Commitment, so that advance lease payment

po osnovu zakupnine, tako da iznos avansne zakupnine ne može iznositi manje od 1.000.000 eura.

Vlada je saglasna da se nakon isteka Minimalnog investicionog perioda, zakupnina plaćena unaprijed, u iznosu od 1.000.000 eura, uračuna u naredna plaćanja po osnovu zakupa.

10. Ostale odredbe

10.1. Sve ostale odredbe Ugovora ostaju nepromijenjene i na snazi u cjelosti.

10.2. Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

KAO POTVRDA PRETHODNOG Aneks je potpisan od Ugovornih strana (ili njihovih ovlašćenih predstavnika) na dan koji je naznačen dolje.

_____ 2018. godine u Podgorici

cannot be less than 1,000,000 Euros.

The Government agrees that after the expiration of the Minimum Investment Period, the lease fee that has been paid in advance, in the amount of EUR 1,000,000, shall be counted towards the next lease payments.

10. Miscellaneous

10.1. All other provisions of the Agreement shall remain unchanged and fully effective.

10.2. This Annex enters into force upon its signature by the Parties.

IN WITNESS WHEREOF this Annex has been signed by the Parties (or their duly authorised representatives) on the date stated hereunder.

_____ 2018 in Podgorica

Za Zakupodavca - Vlada Crne Gore
For Lessor - Government of Montenegro

Potpisano od strane / Signed by:
Darko Radunović, Ministar Finansija Crne Gore / Darko Radunović PhD, Minister of Finance of Montenegro



Za Konzordijum / For Consortium
Potpisano od strane / Signed by
Northstar d.o.o.

Vladimir Čvorović, po specijalnom punomoćju / Vladimir Čvorović, under Special Power of Attorney

Potpisano od strane / Signed by
EQUEST Capital Limited



Vladimir Čvorović, po specijalnom punomoćju / Vladimir Čvorović, under Special Power of Attorney

Handwritten signature

CRNA GORA
NOTAR
MARIĆ TAMARA
Herceg Novi, ul. Njegoševa br.31

POTVRDA
O OVJERI POTPISA

Potvrđujem da su DRŽAVA CRNA GORA, koju predstavlja Vlada Crne Gore, adresa: ul. Karađorđeva bb, Podgorica, a koju na osnovu Zaključka Vlade CG broj 07-3906, od 14.12.2017.godine predstavlja ministar finansija gospodin Radunović Darko zastupan po punomoćniku Zarubica Milošu sa JMBG 2008983250012, a sve na osnovu punomoćja UZZ 758/2016 ovjerenog od strane notara Čepić Tanje iz Podgorice kao i po specijalnom punomoćju broj: 01-1708/1 od 01.02.2018.g. i Konzorcijum sačinjen od NORTHSTAR D.O.O. Tivat, matični broj 02641518 sa sjedištem na adresi Palih boraca 5, Tivat i EQUEST CAPITAL LIMITED (sadašnji naziv EXO CAPITAL LIMITED) sa sjedištem na adresi Jersey Bond Street 5, St. Helier, Jersey zastupan po NORTHSTAR-u D.O.O. Tivat, punomoćniku Konzorcijuma, a kojeg po zamjениčkom punomoćju zastupa punomoćnik Čvorović Vladimir sa JMBG 2411982230028, a sve na osnovu neopozivog punomoćja koje je ovjereno od strane notara Roberta Harman-a ostrva Jersey sa apostil pečatom broj 117617 od 19.12.2017. godine i po zamjениčkom punomoćju ovjerenom od strane notara P.R.Schut- notar za građansko pravo u Amsterdamu, Holandija dana 18.12.2017.g. sa apostil pečatom br. 059743 u mom prisustvu potpisali ovu ispravu – Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu.

Istovjetnost potpisnika isprave Zarubica Miloša utvrdila sam na osnovu lične karte br. 554345607 izdate od MUP-a CG PJ Podgorica dana 24.07.2008.g. sa važenjem do 24.07.2018.g. i Čvorović Vladimira na osnovu lične karte br.610946288 izdate od MUP-a CG PJ Podgorica dana 31.10.2008.g. sa važenjem do 31.10.2018.g.

U skladu sa članom 63 stav 4 Zakona o notarima, Notar ne odgovara za sadržaj isprave koja se ovjerava. Notar ovjerava samo potpis stranaka na ovoj ispravi.

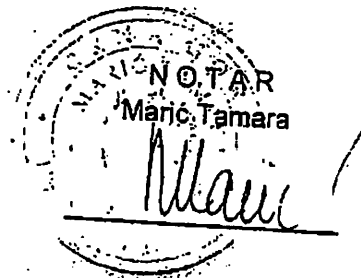
Potpisi na pismenu su istiniti.

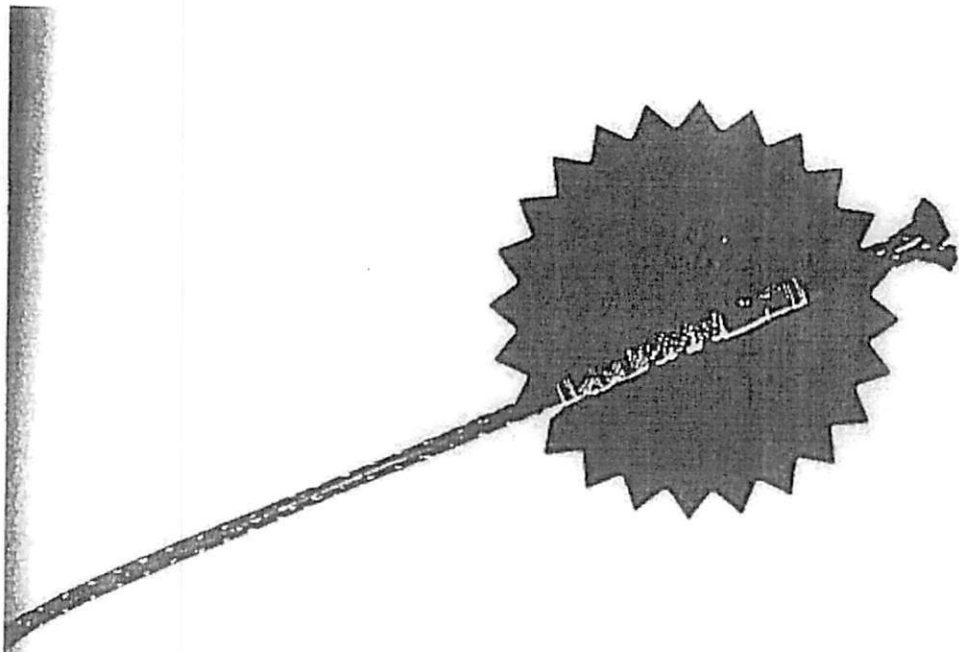
Ova isprava je ovjerena u 2 (dva) primjerka.

Naknada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 15.00 € + 21% PDV i troškovi po tarifnom broju 22 NT u iznosu od 1:00 € + 21% PDV za uvezivanje isprave su naplaćeni.

Broj: OVP 384/2018

U Herceg Novom, dana 01.02.2018.g.





Broj : 0206-1577/2
Budva, 10.06.2013. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92) čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, (»Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list Crne Gore« br. 05/08, 51/08, 74/10) Rješenje o registraciji za PDV od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore,

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović, dipl.pravnik (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. BANIĆEVIĆ ZORAN KOJI OBAVLJA PRIVREDNU DJELATNOST-OTVORENI ŠANK „VESTEVUZO“-Luštica, Herceg Novi, Save Kovačevića br. 40, broj računa kod CKB (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 10.06.2013. god.

UGOVOR O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

- Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2013-2015 god. saglasno Odluci Upravnog odbora Javnog preduzeća br. 0203-654/6 od 05.03.2013.god. i broj 0203-793/3 od 22.03.2013.god. i Odluke Upravnog odbora br. 0203-983/3 od 07.04.2013.god. uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. 06-757/4 od 04.04.2013.god., Amandmanima br. 0206-974/3 od 17.04.2013. god. i br. 0206-975/3 od 17.04.2013.god., objavilo Javni poziv br. 0206-974/2 od 08.04.2013.god. za prikupljanje ponuda za zakup javnih kupališta u dnevnom listu »Pobjeda«i na na web-site-u Javnog preduzeća;
- Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju izabrala ponudu Banićević Zorana koji obavlja privrednu djelatnost-otvoreni šank »Vestevuzo« br. 0206-1577/1 od 24.04.2013.god., saglasno Odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača br.0206-1623/15 od 07.05. 2013.god.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **BANIĆEVIĆ ZORAN KOJI OBAVLJA PRIVREDNU DJELATNOST-OTVORENI ŠANK „VESTEVUZO“-Luštica, Herceg Novi**, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenja javnog kupališta predviđenog Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra Herceg Novog za period 2013-2015. god.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novi, na Luštici, plaža Dobreč, u uvali Dobreč, u dužini od 60 m, dio kat. parcele 1564 KO Rose i dio kat. parcele 1538 KO Mrkovi, zahvatajući i dio kamenite obale na kat. parceli 1564 KO Rose u dužini od 80 m, sa pripadajućim akva prostorom, kupalište označeno kao 22A u Planu objekata privremenog karaktera za zonu morskog dobra Herceg Novog za 2013-2015. godinu.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

IV OBAVEZE KORISNIKA

Član 4.

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, odobrenju za postavljanje privremenih objekata u skladu sa Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2013-2015 god. uredi i opremi kupalište opisano u članu 2. ovog ugovora.

Sve pripremne radove i radove na uređenju ustupljene privremene lokacije KORISNIK je dužan da izvede poštujući odobrenja i uputstva JAVNOG PREDUZEĆA i ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i uslove za postavljanje privremenih objekata i druge važeće standarde i propise.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Član 5.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora **koristi kao uređeno i izgrađeno javno kupalište**, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje kupališta koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a;
- da tokom cijelog trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno čišćenje i održavanje označenog dijela morskog dobra i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz komunalne oblasti;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da u periodu vansezona, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- da tokom kupališne sezone, odnosno u periodu **od dana zaključenja ovog ugovora do 01.10. obezbijedi rad kupališta**, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;

- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumijevaju :
 - detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri Javno preduzeće u okviru godišnjeg programa uređenja;
- **da od dana zaključenja ovog ugovora organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :**
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupača i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) ostavljajući slobodnim 1/2 označenog dijela plaže, u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta,
 - opremi i stavi funkciju potreban broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ogradaivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na udaljenosti od 100 m od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
 - da poštujući odobrenje i urbanističko-tehničke uslove JAVNOG PREDUZEĆA postavi odobrene sezonske privremene objekte,
- da na propisan način izvede radove na komunalnom infrastrukturnom opremanju lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da po isteku odobrenih privremenih rješenja, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 6.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2013.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade iz člana 7 ovog Ugovora (činidbena garancija) i koja se uvećava za iznos PDV-a. U slučaju produženja trajanja ugovora do 31.12.2014.god. korisnik je dužan da dostavi činidbenu bankarsku garanciju koja će važiti do 31.12.2014.godine, odnosno ukoliko se trajanje ugovora produži i do 31.12.2015.godine korisnik je obavezan dostaviti i činidbenu bankarsku garanciju koja će trajati do 31.12.2015.godine

U slučaju da korisnik ne izvrši neku od obaveza predviđenih u članu 5. ovog ugovora a isto se konstatuje Zapisnikom o izvršenoj kontroli Javnog preduzeća, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od 3 dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se drugim Zapisnikom o izvršenoj kontroli Javnog preduzeća konstatuje da korisnik nije otklonio nepravilnost(i) Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V NAKNADA

Član 7.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora, od čega se opštini ustupa 50% prihoda od utvrđene naknade a na osnovu čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave.

Godišnja naknada za tekuću 2013.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 4.310,00 eura (slovima: četirihiljadetrinstotinedeset eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade plati u tri mjesečne rate.Prvu ratu u iznosu od 1.500,00 EUR (slovima:jednahiljadapetstotina),koja se uvećava za iznos PDV-a, dospijeva za plaćanje u momentu zaključenja ovog ugovora.Dругu i treću ratu u iznosu od po 1.405,00 EUR (slovima:jednahiljadačetiristotine eura), koje se uvećavaju za iznos PDV-a, korisnik je dužan da plati dana 25.07.2013.god. i dana 26.08.2013.god. U cilju obezbjeđenja plaćanja ugovorene naknade u ratama KORISNIK je dužan da u momentu zaključenja ugovora obezbijedi bankarsku garanciju u originalu i u pismenoj formi "bez prigovora" i naplativu na prvi poziv na ime duga (druga i treća rata) sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se deponuje kod JAVNOG PREDUZEĆA, i dospijeva dana 29.08.2013.god.

Korisnik je dužan da ugovorenu naknadu uplati na žiro račun Javnog preduzeća br.: 820-41114-03 sa obavezanim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika (JMBG:1303958240011) i šifrom opštine Herceg Novi 906.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade KORISNIK je dužan da plaća ugovorenu kamatu u iznosu od 7,5% na godišnjem nivou.

VI TRAJANJE UGOVORA

Član 8.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period od **dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2013. god., uz mogućnost produženja ugovora za naredne dvije sezone, do 31.12.2014. god, odnosno do 31.12.2015.god., pod uslovom da je korisnik ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv korisnika nije pokrenut sudski postupak, ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude.**

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije u neposrednom zaleđu, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uloženi sredstava.

Član 9.

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 10.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 11.

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 12.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza koje predstavljaju povredu bitnih elemenata ugovora, uključujući :

-ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima,

-ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,

-ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupi od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,

-ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlašćenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,

-ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju. tako i

drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor u smislu predhodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok (od 3 do 30 dana u zavisnosti od razloga) za otklanjanje raskidnog razloga.

JAVNO PREDUZEĆE će u slučaju raskida ugovora u smislu predhodnog stava aktivirati bankarsku garanciju iz člana 6. ovog Ugovora.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

VIII SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 13.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. Uslovi za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

IX PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 14.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, a koji su važili u momentu zaključenja ugovora, na tumačenje ovog ugovora se imaju primijeniti zakonski propisi povoljniji za korisnika.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju mjesno nadležni sud.

X STUPANJE NA SNAGU

Član 15.

Ovaj Ugovor se zaključuje i strupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XI ORIGINALI

Član 16.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, Korisnik zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Korisnik
Banićević Zoran
otvoreni šank "Vestevuzo"

Datum potpisa



Direktor,
Rajko L. Barović, dipl. pravnik

Rajko L. Barović

Broj : 0206-315/2
Budva, 27.01.2014. godine

Na osnovu člana 3. Odluke o osnivanju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom ("Službeni list RCG" br. 25/92), člana 7. i člana 8. stav 2. Zakona o morskom dobru ("Službeni list RCG" br. 14/92) i člana 6. stava 2. Zakona o državnoj imovini Crne Gore ("Službeni list CG", br. br. 21/09) i člana 7. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visine naknade za korišćenjeorskog dobra ("Službeni list RCG" br.27/92) i člana 52. Zakona o turizmu ("Sl. list Crne Gore", br. 61/10, 40/11, 53/11),

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović, (u daljem tekstu: JAVNO PREDUZEĆE) i **BANIĆEVIĆ ZORAN KOJI OBAVLJA PRIVREDNU DJELATNOST-OTVORENI ŠANK „»VESTEVUZO«Luštica, Herceg Novi, Save Kovačevića br. 40, broj računa kod CKB** [REDACTED] (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Uvažavajući:

-član 6. stav 1. kojim je precizirana obaveza korisnika, da u slučaju produženja trajanja osnovnog ugovora, do 31.12.2014.god., korisnik je obavezan da dostavi činidbenu bankarsku garanciju koja će važiti do 31.12.2014.god.,

-član 8. stav 1. Ugovora o korišćenjuorskog dobra br. **0206-1577/2 od 10.06.2013.god.**

da se može produžiti trajanje osnovnog ugovora do 31.12.2014.god. ukoliko je korisnik ispunio sve obaveze predviđene osnovnim ugovorom,

-uvidom u izještaj o stanju kupališta od 2013god. konstatovano je da je korisnik ispunio sve osnovnim ugovorom preuzete obaveze, te su se stekli uslovi za produženje trajanja ugovora.

Zaključuju dana 27.01.2014. godine u Budvi

A N E K S I

UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA 0206-1577/2 od 10.06.2013.god.

Član 1.

Saglasno članu 6. stavu 1. ugovora o korišćenjuorskog dobra br. 0206-1577/2 od 10.06.2013.god., zaključenog između Javnog preduzeća i Korisnika **BANIĆEVIĆ ZORANA KOJI OBAVLJA PRIVREDNU DJELATNOST-OTVORENI ŠANK „»VESTEVUZO«Luštica, Herceg Novi**,korisnik je dužan dostaviti činidbenu bankarsku garanciju koja važi do 31.12.2014.god.

Član 2.

U članu 7. osnovnog ugovora, **utvrđuje se naknada za 2014.god.** i dinamika plaćanja iste, odnosno u član 7.dodaju se novi stavovi koji glase :

"Korisnik je dužan da za korišćenjeorskog dobra za 2014. godinu plati naknadu u visini od 4.310,00 eura (slovima: četirihiljadetristotinedeset eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade plati u cjelosti u momentu zaključenja ovog Aneksa ugovora,na žiro račun Javnog preduzeća br:820-41114-03 sa obaveznim

upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika(JMBG:1303958240011)i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Član 3.

Korisnik je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju,koja važi do 31.12.2014 godine,kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade iz člana 7.ovog Ugovora(činidbena garancija).

Član 4.

U članu 8. osnovnog ugovora, produžava se trajanje osnovnog ugovora, odnosno u članu 8. se nakon stava 1. dodaje se novi stav koji glasi :

"Vrijeme trajanja ugovora se produžava za narednu godinu, odnosno do 31.12.2014.god."

Dosadašnji stav 2. postaje stav 3.

Član 5.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 6.

Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 7.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih korisnik zadržava dva primjerka, a preostale primjerke zadržava ovo Javno preduzeće

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

Korisnik

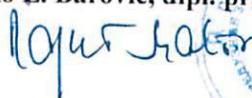
Banićević Zoran



Datum zaključenja aneksa: _____

Direktor,

Rajko L. Barović, dipl. pravnik



Broj : 0206-1911/9
Budva, 06.06.2019. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92), Rješenja o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore, Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine za opštinu Herceg Novi i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god.

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić dipl. ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. DRIZIĆ MILOŠ, [REDACTED] (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 06.06.2019.god.

U G O V O R O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god. objavilo Javni poziv broj: 0206-1628/1 od 08.04.2019.god. za prikupljanje ponuda za zakup javnih kupališta u dnevnom listu »Pobjeda«i na na web-site-u Javnog preduzeća;

-Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup za lokaciju pod rednim brojem 40. u Javnom pozivu kao najuspješniju izabrala ponudu ponuđača **DRIZIĆ MILOŠA** zavedenu pod brojem: 0206-1911/1 od 23.04.2019. god., saglasno Odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj:0206-1911/2 od 10.05.2019.godine.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **DRIZIĆ MILOŠ**, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje **JAVNOG PORODIČNOG** kupališta predviđenog Atlasom crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi za period 2019.-2023.godine broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Herceg Novom, na Luštici, južni dio plaža Dobreč u uvali Dobreč, u dužini od 28 m¹/površine 330 m², dio kat.parcele 1538 KO Mrkovi, zahvatajući i dio kamenite obale na održavanje na kat.parceli 1538 KO Mrkovi u dužini od 80.00 m¹, sa pripadajućim akva prostorom, lokacija označena kao 22A u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi.

Saglasno javnom pozivu br: 0206-1628/1 od 08.04.2019.god. za prikupljanje ponuda za zakup kupališta i Atlasu crnogorskih plaža i kupališta br:0203-388/5-1 od 28.01.2019.god.na kupalištu se mogu postaviti:

1)ležaljke, suncobrani, pedaline i sandoline isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koje će postaviti u periodu od 01.05.-31.10.tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2) U okviru kupališta može se odobriti plažni bar sa terasom, bar površine 10 m² + terase 15 m²

Morsko dobro iz stava 1. ovog člana ustupa se Korisniku u viđenom stanju.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Korišćenje morskog dobra i obavljanje djelatnosti u zaštićenim zonama za kupališta koja su proglašena zaštićenim područjima, sprovodi se saglasno odredbama Zakona o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

IV NAKNADA

Član 4.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU sezonsku naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora (za period od 01.05. do 31.10.2019.godine).

Sezonska naknada za tekuću 2019.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 56.000,00 eura (petdesetšesthiljada eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Naknadu je Korisnik dužan da plati u momentu zaključenja ugovora na žiro račun Javnog preduzeća br: 820-41114-03 sa obavezuim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Ugovorne strane su saglasne da će, saglasno stavu 1. ovog člana ugovora, početkom svake godine, dok traje osnovni ugovor i u slučaju produženja trajanja ovog ugovora, saglasno članu 6. osnovnog ugovora, a najkasnije do 31.01. tekuće godine, sačiniti aneks ugovora kojim će se precizirati dinamika plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje kupališta. plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje privremene lokacije/kupališta.

Član 5.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2019.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 4 ovog Ugovora (činidbena garancija).

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

KORISNIK je dužan da u slučaju produženja ugovora, saglasno članu 6. ovog ugovora, da najkasnije do 30.01.2020.godine dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2020.godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora, uključujući i obavezu zaključenje Aneksa ugovora za 2020.godinu najkasnije do 31.01.2020.godine. Na isti način će se postupati i u slučaju daljeg produženja ugovora.

U slučaju nepoštovanja ugovorenih obaveza iz člana 8 i 9., ili povrede obaveza iz člana 10. i 11. ovog ugovora koje su konstatovane Zapisnikom o izvršenoj kontroli ovlašćenih radnika Javnog preduzeća ili tokom inspekcijskog nadzora, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od pet dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se kontrolnim Zapisnikom službenika Javnog preduzeća ponovo konstatuje da KORISNIK nije otklonio nepravilnost i/ili isto konstatuje inspekcija Uprave za inspekcijske poslove, Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V TRAJANJE UGOVORA

Član 6.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period od 06.06. tekuće godine, odnosno od dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2019. god., uz mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine pod uslovom da je Korisnik izvršio obaveze predviđene ovim ugovorom, da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut ili u slučaju da je pokrenut sudski spor između Javnog preduzeća i Korisnika zbog neispunjavanja ugovorenih obaveza.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije (hoteli kategorije 5* ili 4*) u neposrednom zaleđu, odnosno realizacije planskog dokumenta koja isključuje korišćenje morskog dobra u skladu sa ovim ugovorom, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uložениh sredstava.

VI OBAVEZE JAVNOG PREDUZEĆA

Član 7.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora preda u državinu ustupljeni dio morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK će na dan uvođenja u posjed sačinjeti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

JAVNO PREDUZEĆE je dužno da preduzeme sve mjere u cilju štite KORISNIKA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

VII OBAVEZE KORISNIKA

Član 8.

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, u skladu sa Atlasom crnogorskih plaža i kupališta i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god. plažu uredi i opremi kupalište.

Atlasom crnogorskih kupališta i plaža za 2019-2023.godinu i Programom objekata privremenog karaktera n predviđeno je postavljanje privremenih objekata:

1)ležaljke , suncobrani ,pedaline i sandoline isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koje će postaviti u periodu od 01.05.-31.10.tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2) U okviru kupališta može se odobriti plažni bar sa terasom, bar površine 10 m2 + terase 15 m2

KORISNIK preuzima obavezu da privremene objekte na kupalištu postavi saglasno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, što podrazumijeva:

- **da izradi tehničku dokumentaciju saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima iz Atlasa Crnogorskih plaža i kupališta i Programa privremenih objekata koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove, i da istu dostavi na uvid Javnom preduzeću**
- **saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta, dozvole i saglasnosti propisane urbanističko-tehničkim uslovima,**
- **obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspeksijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,**
- **postavljanje privremenog objekta na osnovu prijave i dokumentacije propisane članom 117 Zakona i planiranju prostora i izgradnji objekata, uključujući i infrastrukturno opremanje lokacije.**

Sve pripremne radove i radove na uređenju morskog dobra Korisnik je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Radovi se izvode na osnovu tehničke dokumentacije i pribavljenih mišljenja, saglasnosti i dozvola izdatih u procedurama u svemu saglasno Zakonu i planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonu o vodama i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete, povrede i sl. koje nastupe trećim licima tokom boravka na ustupljenom dijelu morskog dobra, odnosno da nadoknadi Javnom preduzeću sva potraživanja koja eventualno treća lica ostvare od Javnog preduzeća, osim ako dokaže da je do štete došlo bez njegove krivice.

Član 9.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- **da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi kao javno-porodično kupalište prema Atlasu crnogorskih kupališta i plaža, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje i opremanje**

kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;

- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a saglasno zakonu, uz obavezu da se upiše kod nadležnom poreskog organa područna jedinica-filijala za registraciju i pružanje usluga;
- Radno vrijeme svih vrsta kupališta je od 07:00h do 21:00h, osim romantičnih i party kupališta kojima radno vrijeme može biti 24h zbog organizovanja posebnih programa.
- Na kupalištu mora postojati cjenovnik plažnog mobilijara sa naznakom da se plažni mobilijar ne naplacuje poslije 17:00h, koji će biti istaknut na tabli sa informacijama o kupalištu.
- da u periodu vansezona i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbacila, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- Da tokom kupališne sezone, i to u periodu od 01.05-31.10, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbjednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);
- da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu za svaku godinu trajanja ugovora;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumijevaju :
 - detaljno čišćenje plaže označenog morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri Javno preduzeće;
- **da do 01.05. svake godine dok traje ugovor organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :**
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaca i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta
 - opremi i stavi funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za uređenje i opremanje kupališta koji su sastavni dio ugovora,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ogradaivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanom udaljenosti od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
- da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od organa za tehničke uslove (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema za svaku godinu trajanja ugovora;

- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru,
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da po isteku odobrenja za obavljanje djelatnosti, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;
- da tokom vansezona privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 10.

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- Nezaključenje Anexa Ugovora do 01.04. tekuće godine,
- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda manjeg obima: nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće,
- neblagovremeno izmirivanje obaveza po osnovu utrošene vode, struje, odvoza smeća i ostalih dažbina prema organima, koja proisteknu po osnovu korišćenja kupališta, privremenih objekata,
- ne postavi kule za spasioce sa propisanom opremom,
- ne postavi informativne table o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbjednosti,
- neispravnost uređaja i opreme za tuširanje,
- neangažovanje propisanog broja ovlašćenih spasilaca,
- drugi slučajevi povreda koje u manjem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu, privremenom objektu i sl.

Član 11.

Smatraće će se da je KORISNIK izvršio težu povredu ugovorenih obaveza ukoliko:

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- ne stavi kupalište u funkciju u skladu sa Ugovorom,
- ne pribavi odobrenje za obavljanje djelatnosti kupališta do 01.06. u tekućoj godini,
- ne angažuje spasilačku službu na kupalištu,
- ne izvrši ograđivanje kupališta bovama sa morske strane,
- ne oslobodi ½ kupališta plažnim mobilijarom,
- postavi privremene objekte suprotno izdatim Urbanističko tehničkim uslovima, ili postavi objekte koji nisu predviđeni Atlasom ili Programom
- ne pribavi odobrenje za rad za obavljanje djelatnosti od nadležnog organa, a obavlja privrednu djelatnost,
- za postavljanje privremenih objekata ne pribavi saglasnost gradskog arhitekta,
- ne podnese prijavu sa dokumentacijom Direktoratu za inspekcijски nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- odobrene privremene objekte postavi suprotno principima unifikacije, tipizacije, idejnom rješenju, glavnom projektu odobrenom od strane gradskog arhitekta,

- izvodi građevinske radove bez odobrenja ili prijave na zakupljenom prostoru, u neposrednoj blizini, zaleđu ili akvaprostoru,
- ili izvrši drugu povredu ugovornih obaveza iz člana 8. ovog ugovora,
- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja i okruženje, a posebno zaštićena područja (pješčane dine, druge vegetacije i ostalo),
- naplaćuje ulaz na kupalištu,
- uslovljava pristup kupalištu obaveznim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelska kupališta),
- vrši izdavanje skutera i drugih plovnih objekata na motorni pogon kao i omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u ograđenom akvaprostoru kupališta,
- omogućava parkiranje i kretanje vozila na kupalištu,
- izvrši postavljanje prepreka na ulazu/zahvatu kupališta suprotno Pravilniku,
- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku,
- ne oslobodi pojas od 3m uz more,
- ometa, sprečava, vrijeđa službena lica Javnog preduzeća ili drugih organa u izvršavanju službenih radnji i aktivnosti,
- počini krivično djelo ili teži prekršaj u vezi sa obavljanjem djelatnosti na predmetu zakupa,
- drugi slučajevi povreda koje u većem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu i sl.

Član 12.

Služba za kontrolu morskog dobra, zapisnikom na licu mjesta ili službenom zabilješkom konstatuju vrstu povrede ugovorenih obaveza, osim za povrede iz člana 10 stav 1 tačka 1 ugovora koje utvrđuje Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra na osnovu svoje evidencije.

U slučaju odsustva ili odbijanja ovlašćenog lica Korisnika da učestvuje u postupku kontrole, Služba će sačiniti Službenu zabilješku, na osnovu koje će u slučaju utvrđivanja nepravilnosti Korisniku biti upućena Opomena zbog povrede ugovorenih obaveza.

Mjere i sankcije

Član 13.

Mjere i sankcije koje Javno preduzeće izriče u zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza su: Opomena u slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, odnosno za teže povrede Opomena pred raskid ugovora, aktiviranje činidbene garancije, jednostrani raskid ugovora.

U slučajevima kada je kod korisnika konstatovana teža povreda ugovorenih obaveza, a postoje neki opravdani razlozi, korisnik može nakon izricanja mjere Opomena pred raskid, dokumentovati – dokazivati opravdanu nemogućnost postupanja usled čega je došlo do činjenja ili ne činjenja i teže povrede ugovorenih obaveza.

Član 14.

Opomena se izriče za lakše povrede ugovorenih obaveza iz člana 10. ovog ugovora kada se smatra da će se izricanjem iste obezbijediti uredno izvršenje povrijeđene obaveze od strane Korisnika. Opomenom će se naložiti Korisniku da otkloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 3 (tri) dana, zavisno od okolnosti i stepena povrede u pojedinačnom slučaju.

Član 15.

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede ugovorene obaveze iz člana 11. ovog ugovora, a Korisniku se istovremeno nalaže da otkloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana, u zavisnosti od okolnosti slučaja i stepena povrede.

U slučaju da Korisnik ne postupi po Opomeni pred raskid ugovora i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će primijeniti sankcije iz člana 16. i/ili 21. ovog Ugovora.

Član 16.

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

Činidbena garancija aktivirat će se u slučaju teže povrede ugovorenih obaveza.

Ova sankcija može se kombinovati istovremeno sa Opomenom pred raskid ugovora iz člana 15. i jednostranog raskida ugovora iz člana 21. ovog Ugovora.

Sredstva prihodovana po osnovu realizacije činidbene garancije mogu biti namijenjena za izvršenje povrijeđene obaveze, za namirenje potraživanja Korisnika prema drugim subjektima koji proističu iz Ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno za podmirivanje troškova minimalne opremljenosti, bezbijeđenosti i održavanja u slučaju raskida ugovora, i drugo.

Član 17.

Za ugovore zaključene na period duži od jedne godine, mjera izrečena u tokom kalendarske godine ne prenosi se na sledeću godinu.

Referentnost i podobnost

Član 18 .

Korisnik kojem u toku kalendarske godine bude izrečena mjera Opomena pred raskid ugovora, ili ne zaključi Anex Ugovora do 01.04. o produženju ugovora za narednu godinu trajanja ugovora, neće imati pravo na reference za tu kalendarsku godinu.

Korisnik kojem Javno preduzeće jednostrano raskine ugovor, neće imati pravo učešća u narednim postupcima za ustupanje na korišćenje i smatrat će se nepodobnim ponuđačem.

VIII PRESTANAK UGOVORA

Član 19.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 20.

Ovaj Ugovor prestaje po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11 Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 21.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz člana 8., 9 i 11 ovog ugovora uključujući i :

-ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima

-ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,

-ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupa od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,

-ukoliko KORISNIK ne postupa po pismenom nalogu ovlaštenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,

-ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju neotklanjanja konstatovanih težih povreda shodno Opomeni pred raskid ugovora, ili izvršenja druge teže povrede u toku iste kalendarske godine, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća ili u sprovedenom inspekcijskom postupku od strane organa nadležnog za inspekcijske poslove.

Ugovor se raskida Izjavom o jednostranom raskidu ugovora, i ista mora biti obrazložena.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji/kupalištu i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Član 22.

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 23.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

- 1.katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
- 2.Uслови za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenih objekata na kupalištu.

Član 24.

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Korisnika ul. Bitoljska 5, Herceg Novi, odnosno adresu JAVNOG PREDUZEĆA, Ulica Popa Jola Zeca b.b. Budva.

Korisnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se KORISNIKU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, KORISNIK će biti pozvan da pristupi u sjedište Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stavava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici JAVNOG PREDUZEĆA www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno KORISNIKU.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona KORISNIK je dužan da obavjesti JAVNO PREDUZEĆE.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 25.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primijenjivat će se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačinjeti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obaveze u vezi sa novim zakonskim propisima.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju stvarno i mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 26.

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XII ORIGINALI

Član 27.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, KORISNIK zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

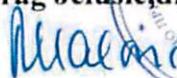
KORISNIK

DRIZIĆ MILOŠ



**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

**Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista**



Obradio,

Srdan Radić, dipl. pravnik



**Rukovodilac Službe za ustupanje
na korišćenje morskog dobra**

Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik

Datum zaključenja : 13.06.2019.

Број : 0206-209/8
Будва, 29.07.2020.god.

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92), člana 6, stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09) i člana 4, 5. Stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Sl. list RCG", br. 27/92), Rješenja o registraciji za PDV od 01.04.2013.godine izdato od Poreske uprave Crne Gore, Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019.-2023.godine broj: 01-40/142 od 29.06.2020.godine i Izmjena i dopuna Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0206-1211/1 od 09.04.2020.godine.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE, (PIB:02116146), sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor **Predrag Jelušić dipl.ekonomista** (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**)

i

„2.M.D.CORP“ D.O.O HERCEG NOVI,(PIB:02995913), sa sjedištem u Herceg Novom, Bitoljska 5, koga zastupa i predstavlja izvršni direktor **Držić Miloš**, (u daljem tekstu: **KORISNIK**),

Zaključuju dana 29.07.2020. godine, u Budvi

Uvažavajući:

- Da je Vlada Crne Gore, u cilju umanjjenja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusom, donijela Treći paket socio-ekonomskih mjera kojim se predviđa umanjjenje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2020.godinu od 50% korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl.
- Naredbu Ministarstva zdravlja za preduzimanje privremenih mjera za sprečavanje unošenja u zemlju, suzbijanje i sprječavanje prenošenja novog korona virusa („Službeni list Crne Gore“ br.043/20 od 13.05.2020.godine),
- Zaključak 7. Upravnog odbora Javnog preduzeća donijetog na 16. elektronskoj sjednici UO, održanoj dana 28.07.2020. godine, broj:0203-2283/3 od 28.07.2020.godine,
- Zaključke br. 2 Upravnog odbora donijete na 14.elektronskoj sjednici održanoj dana 30.04.2020.godine broj: 0203-1292/3 od 30.04.2020.godine,

ANEKS III
UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA
Br. 0206-1911/9 od 06.06.2019.god.

Član 1.

Članom 4. stav 2 osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1911/9 od 06.06.2019.godine, odnosno Aneksom II broj: 0206-209/5 od 23.01.2020.godine u članu 1. stav 2 i 3 definisana je visina i dinamika plaćanja naknade za 2020. godinu. Ista je utvrđena u visini od 56.000,00 EUR (slovima: pedeset šest hiljada eura)+PDV, čija se isplata vrši u 4 (četiri) jednake rate koje dopijevaju: prva rata u momentu zaključenja aneksa II ugovora o korišćenju morskog dobra, druga rata dana 30.03.2020.godine, treća rata dana 29.05.2020.godine i četvrta rata dana 29.07.2020.godine.

Vrši se umanjeње naknade za tekuću sezonu za 50%, saglasno Trećem paketu socio-ekonomskih mjera koje je Vlada Crne Gore donijela u cilju umanjeња negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusom, i naknada sada iznosi 28.000,00 EUR (slovima: dvadeset osam hiljada eura)+PDV.

Kako je Korisnik izvršio uplatu prve i druge rate u iznosu od po 14.000,00 EUR (slovima: četrnaest hiljada eura)+PDV, a što iznosi 50% od ukupnog iznosa naknade utvrđene osnovnim Ugovorom o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1911/9 od 06.06.2019.godine član 4. stav 2 i Aneksom II broj: 0206-209/5 od 23.01.2020.godine član 1. stav 2, konstatuje se da je Korisnik izvršio sve svoje obaveze u pogledu obaveze plaćanja naknade za 2020.godinu.

Član 2.

Članu 5. osnovnog Ugovora broj: 0206-1911/9 od 06.06.2019.godine dodaje se nov stav 5 koji glasi:

„Korisnik se oslobađa obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2020.godinu kojom garantuje dobro izvršenje obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV, saglasno Zaključcima br.2 Upravnog odbora broj:0203-1292/3 od 30.04.2020.godine.“

Saglasno stavu 1 i 2 ovog člana izvršice se povraćaj činidbene garancije deponovane kod Javnog preduzeća od strane korisnika „2MD CORP“ D.O.O. HERCEG NOVI, a koju je izdala CKB Banka na iznos od 13.552,00 EUR (slovima: trinaest hiljada pet stotina pedeset dva eura) sa rokom važenja do 31.12.2020.godine, broj: 20-93-294 od 03.02.2020.godine.

Član 3.

Korisnik se obavezuje da preuzma sve mjere, na koje ga obavezuje Naredba za preduzimanje privremenih mjera za sprečavanje unošenja u zemlju, suzbijanje i sprječavanje prenošenja novog korona virusa („Sl.list CG“ br.043/20), kao i da poštuje i primijeni sve mjere koje budu nadležni državni organi donijeli u ovu svrhu, a u vezi sa ugovorom o korišćenju morskog dobra.

Član 4.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora, ostaju na snazi.

Član 5.

Ovaj aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (primjeraka) istovjetnih primjeraka, 2 (dva) primjerka zadržava „2.M.D.CORP“ D.O.O HERCEG NOVI, a 3(tri) primjerka zadržava Javno preduzeće.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje

Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje,

Irena Sekulović

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

KORISNIK
„2.M.D.CORP“ D.O.O

Direktor
Predrag Jelusić, dipl.ekonomista



Izvršni direktor,
Miloš Držić



Datum potpisivanja 31.07.2020

Broj : 0206-823/2
Budva, 24.03.2021. godine

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92), člana 6, stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11) i člana 4, 5. Stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Sl. list RCG", br. 27/92), Rješenja o registraciji za PDV od 01.04.2013.godine izdato od Poreske uprave Crne Gore, Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019 – 2023. godine broj: 01-40/142 od 29.06.2020.godine i Izmjena i dopuna Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj: 0203-1292/21 od 03.06.2020.godine.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE, (PIB:02116146), sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Mladen Mikijelj (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**)

i

„**2.M.D.CORP**“ **D.O.O HERCEG NOVI**, (PIB:02995913), sa sjedištem u Herceg Novom, Bitoljska 5, koga zastupa i predstavlja izvršni direktor Držić Miloš, (u daljem tekstu: **KORISNIK**),

Zaključuju dana 24.03.2021. godine, u Budvi

Uvažavajući:

- Da je Vlada Crne Gore, u cilju umanjavanja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusa, donijela Mjere podrške građanima i privredi za I kvartal 2021. godine kojim se predviđa umanjjenje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2021.godinu korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl., u visini od 50% ugovorene godišnje/sezonske naknade za korišćenje morskog dobra,
- Zaključke Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021. godine tačka 22, donijete na sjednici Vlade Crne Gore dana 28.01.2021. godine,
- Zaključak Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-3096/4 od 29.12.2020. godine donijet na 23. sjednici Upravnog odbora održanoj dana 29.12.2020. godine, u kojem u tački 2 stoji: "Korisnici/zakupci koji obavljaju sezonsku djelatnost oslobađaju se obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021. godinu.",
- Da je članom 6 stav 1 ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1911/9 od 06.06.2019. godine predviđeno da se trajanje ugovora može produžiti do 2023. godine,
- Da je uvidom u knjigovodstvenu evidenciju Javnog preduzeća konstatovano da je korisnik uredno izvršio zakonsku i ugovornu obavezu plaćanja sezonske naknade za 2020. godinu, kao i da je korisnik pribavio odobrenje za rad kupališta za 2020. godinu.

A N E K S I V
UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA
Br. 0206-1911/9 od 06.06.2019. godine

Član 1.

U članu 4. osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1911/9 od 06.06.2019.godine, utvrđuje se visina i dinamika plaćanja naknade za 2021. godinu, odnosno mijenja se stav 2 i sada glasi:

„ Sezonska naknada za 2021. godinu utvrđena je u visini od **56.000,00 EUR** (slovima: pedesetšesthiljadaeura), koja se uvećava za iznos PDV-a. Vršiti se umanjenoje naknade u visini od **50%**, saglasno Mjerama podrške građanima i privredi koje je donijela Vlada Crne Gore za prvi kvartal 2021. godine i Zaključcima Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021.godine tačka 22, te ista za sezonu **2021. godine** sada iznosi **28.000,00 EUR** (slovima: dvadesetosamhiljadaeura) +PDV.“

U članu 4 mijenja se stav 3 i sada glasi:

„Korisnik je dužan da iznos ugovorene naknade za 2021. godinu uplati na žiro račun Javnog preduzeća broj:820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obaveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.“

Na kraju člana 4 dodaje se nov stav:

„Korisnik će naknadu za 2021. godinu platiti u **4 (četiri) jednake rate** u iznosu od po **7.000,00 EUR** (slovima: sedamhiljadaeura) +PDV, koje dospijevaju: prva rata u momentu zaključenja ovog aneksa ugovora o korišćenju morskog dobra, druga rata dana 03.05.2020.godine, treća rata dana 01.06.2021.godine i četvrta rata dana 01.07.2021. godine.“

Na kraju člana 4 dodaje se stav:

„Korisnik je dužan da u momentu zaključenja ovog aneksa ugovora o korišćenju morskog dobra obezbijedi bankarsku garanciju u originalu i pismenoj formi „bez prigovora“ i naplativu na prvi poziv na ime duga (druga, treća i četvrta), sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se deponuje kod Javnog preduzeća i dospijeva najkasnije dana 09.07.2021. godine.“

Član 2.

Članu 5 osnovnog ugovora broj: 0206-1911/9 od 06.06.2019. godine se stav 6 koji glasi:

„Korisnik se oslobađa obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021.godinu kojom garantuje dobro izvršenje obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV, saglasno Zaključku Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-3096/4 od 29.12.2020.godine.“

Član 3.

Član 6. osnovnog ugovora broj: 0206-1911/9 od 06.06.2019. godine predviđa mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine, obzirom da je Korisnik ispunio sve Ugovorom preuzete obaveze:

„Produžava se vrijeme trajanja ugovora za **2021.godinu**, odnosno do **31.12.2021.godine**.“

Član 4

U članu 2 osnovnog ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1911/9 od 06.06.2019. godine mijenja se stav 2 i sada glasi:

„Korisnik će na predmetu zakupa obavljati djelatnost:

1.) iznajmljivanja plažnog mobilijara – ležaljki i suncobrana, kao i pedalina i sandolina, u periodu od **01.05.2021.godine do 31.10.2021.godine**.

2.) ugostiteljsku djelatnost u okviru plažnog bara (P = 10m²) i terase (P = 15m²), u periodu od **01.05.2021.godine-31.10.2021.godine.**

Član 5.

Korisnik se obavezuje da završi postupak prikupljanja dokumentacije tražene izdatim urbanističko tehničkim uslovima i osnovnim ugovorom broj: 0206-1911/9 od 06.06.2019. godine kao i da pribavi odobrenje za obavljanje djelatnosti iz člana 4 tačka 1 i 2 ovog aneksa kod nadležnog organa lokalne samouprave.

Član 6.

Korisnik se obavezuje da poštuje i primjeni sve važeće mjere koje nadležni državni organi budu donijeli u cilju sprečavanja širenja pandemije korona virusa, a u vezi sa ugovorom o korišćenju morskog dobra.

Član 7.

Sve ostale odredbe osnovnog ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-1911/9 od 06.06.2019. godine ostaju na snazi.

Član 8.

Ovaj aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 9.

Ovaj aneks ugovora zaključuje se u 4 (četiri) istovjetna primjerka, 2 (dva) primjerka zadržava „2.M.D.CORP“ D.O.O HERCEG NOVI, a 2 (dva) primjerka Javno preduzeće.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje
Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje,
Irena Sekulović

Rukovoditeljka službe:
Monika Sladić Roganović

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**



**KORISNIK
„2.M.D.CORP“ D.O.O**



Datum potpisivanja 05.05.2021.god.

Notar Marić Tamara

Uč. Njegoševa 31, Herceg Novi

Tel/Fax: +382-31-580-359

Mob: +382-69-151-747; +382-69-151-749

E-mail: maric@t-com.me

УПРАВОЉАЊЕ ЗАШТИТЕ ШУМА
ДОРБОС ЦРНЕ ГОРЕ
Б У Д Г О Р Е

Примљено	16.02.2019		
Орг. јед.	Број	Примљено	Застава



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve

2. Društvo „WIN” doo iz Kotora

UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Budva, Septembar 2018. god.

Broj:0210-2821/3
Budva, 24.09.2018. god.

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl.list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11), člana 6 stav 2 i 24 Zakona o državnoj imovini (»Sl. list CG«, br. 21/09 i 40/11), člana 4, 5 stav 2 i člana 6 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Sl. list RCG«, br.27/92)

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. DRUŠTVO »WIN« DOO iz Kotora, Škaljari, Put prvoboraca 230 (PIB:02752387), koga zastupa izvršni direktor Rado Arsić (u daljem tekstu : **Zakupac**)

Zaključuju dana 24.09.2018. god.

UGOVOR O ZAKUPU / KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Upravni odbor Javnog preuzeća za upravljanje morskim dobrom na svojoj sjednici održanoj 01.03.2018.god. donio Odluku broj:0203-623/9-3 od 01.03.2018.god. o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup obale u cilju izgradnje kupališta prema planskim dokumentima, na četiri lokacije uključujući i lokaciju na poluostrvu Luštica u naselju Rose u opštini Herceg Novi,

-Da je Vlada Crne Gore Zaključkom broj:07-2583 od 17.05.2018.god. dala saglasnost na Odluku o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup/korišćenje obale za izgradnju novih kupališta prema planskim dokumentima,

-Da je dana 19.06.2018.od. na web site www.morskodobro.com i u DL "Pobjeda" objavljen Javni poziv za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju kupališta na poluostrvu Luštica u naselju Rose, opština Herceg Novi prema planskim dokumentima broj:0210-2550/1 od 19.06.2018.god,

-Da je Tenderska komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju ponudu za zakup obale za izgradnju kupališta na poluostrvu Luštica u naselju Rose, opština Herceg Novi Odlukom broj:0210-2821/2 od 01.08.2018.god. kao najuspješniju izabrala ponudu Društva »Win« doo iz Kotora zavedenu pod brojem:0210-2821/1 od 23.07.2018.god,

-Da su ispunjeni preduslovi za zaključenje Ugovora o korišćenju/zakup u morskog dobra sa izabranim ponuđačem.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač DRUŠTVO »WIN« DOO iz Kotora zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje dijela morskog dobra u državnoj svojini, djela obale u opštini Herceg Novi sa namjerom realizacije investicionog projekta izgradnje i opremanja novog kupališta u skladu sa planskim dokumentima.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novi na poluostrvu Luštica južno od naselja Rose, neuređena obala ispod i iznad lokalnog puta Luštica-Rose, u dužini od 85,00 m¹/ukupne površina 4187 m², zahvatajući djelove kat.parcele 1537, 1535 i 259 KO Rose upisane LN 242 KO Rose, dio kat.parcele 1536 KO Rose upisana u LN 386 KO Rose i dio kat.parcele 257 KO Rose upisane u LN 95 KO Rose, u zahvatu od zapadne strane 30 metara od tačke spajanja zapadne granice kat.parcele 1536 KO Rose obalnom linijom istočno u dužini od 85,00 m¹, odnosno UP 2.8. kupalište i dio UP 101 i UP 113, sve sa pripadajućim akva prostorom i planiranim kupalištem koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa.

Postojeće morsko dobro opisano u stavu 1. ovog člana prikazano je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tačaka, koja je sastavni dio ovog ugovora (Prilog 1.), sa unijetim granicama zahvata novoplaniranog kupališta i parking prostora u zaleđu kupališta iz Urbanističko-tehničkih uslova, koji su sastavni dio ovog ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da se nakon realizacije projekta izgradnje novog kupališta i parking prostora izvrši premjer novoizgrađenih površina i u skladu sa istim aneksom ovog Ugovora izmijene površine dijela morskog dobra koji su predmet ovog Ugovora.

Zakupodavac je u obavezi da kod nadležnih organa pokrene postupak upisa državne svojine na novostvorenim površinama u katastar nepokretnosti.

III CILJEVI I NAMJERE UGOVORA

Član 3

Zakupac na osnovu Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra stiče pravo i obavezu da nesmetano koristi ustupljeno morsko dobro saglasno utvrđenoj namjeni i da na ustupljenom morskome dobru kao investitor realizuje projekat izgradnje i opremanja izgrađenog kupališta sa parking prostorom u zaleđu kupališta, koje izgradnjom postaju državna imovina u svemu prema planskoj i tehničkoj dokumentaciji, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Zakupac stiče pravo da na Predmetu zakupa i novoizgrađenom morskome dobru u smislu ovog člana obavlja i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti u skladu sa namjenom.

IV OBIM USTUPLJENIH PRAVA

Član 4

Zakupodavac ovim Ugovorom prenosi, a Zakupac stiče isključivo pravo da koristi Predmeta zakupa. Isključivost podrazumijeva da za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora sva treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima steći na Predmetu zakupa ista prava koja su predmet ovog ugovora, osim u slučaju davanja predmeta u podzakup trećim licima uz saglasnost Javnog preduzeća.

Zaključenjem ovog ugovora morsko dobro zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskome dobru.

V ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 5

Zakupac je dužan da Morsko dobro koje je predmet ugovora izgradi, koristi i uživa na način i u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima i svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje ZAKUPAC bude obavljao na predmetnom morskome dobru, uključujući i izvodjenje radova, ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more, osim u mjeri u kojoj je to neophodno radi privođenja prostora namjeni prema glavnom projektu.

VI KORIŠĆENJE MORSKOG DOBRA:

Član 6

Pored ostalih, Zakupac ima sljedeće posebne obaveze u vezi sa korišćenjem Morskog dobra:

- da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima finansira i izvede radove na izgradnji i opremanju kupališta sa parking prostorom u zaleđu kupališta, podrazumijevajući izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje i vršenje stručnog nadzora nad građenjem u svemu saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
- da izvede radove na izgradnji kupališta u svemu prema prijavi građenja, ovjerenom glavnom projektu i pozitivnom izvještaju o reviziji glavnog projekta, sve saglasno Zakonu;
- da na postojećem i novouređenom morskome dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku vrati prostor u uredno stanje.

Član 7

Zakupac je saglasan i preuzima obavezu da u toku trajanja ovog ugovora ustupljeno morsko dobro izgradi, uredi i opremi saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima, ovjerenom i revidovanom projektu, prijavi građenja, kao i da nakon završetka radova kupalište i parking prostor u zaleđu opremi i koristi u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, uz mogućnost postavljanja privremenih objekata u skladu sa važećim Programom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra, što podrazumijeva:

- da sve radove na ustupljenom morskome dobru izvodi u skladu sa Zakonom, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu i ovjerenog i revidovanog glavnog projekta;
- da izvrši infrastrukturno opremanje lokacije prema propisanim uslovima i na osnovu odobrenja nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- uređenje i opremanje kupališta i pristaništa u svemu saglasno Uslovima za uređenje kupališta i Uslovima za opremanje pristaništa/privezišta koji će se izdati nakon izgradnje i stavljanja u funkciju.

Sve pripremljene radove i radove na uređenju ustupljenog morskog dobra Zakupac je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Član 8

Zakupac je obavezan da, u roku od 3 (slovima:tri) godine od dana zaključenja ugovora, realizuje investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi i Investicionom programu preliminarno iznose 537.600,00 € (slovima: petstotridesetsedamhiljadašesto eura).

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema dinamici i fazama realizacije koje su utvrđene Ponudom i Investicionim programom i saglasan je da se nakon završetka radova, na osnovu Izvještaja nezavisne kontrole/nadzora iz člana 15 ovog Ugovora izvrši analiza realizacije i redefinišu uslovi ugovora u slučaju da je konstatovano da su trajna ulaganja značajno manja u odnosu na preliminarni iznos iz stava 1 ovog člana.

Zakupac neće koristiti Lokaciju suprotno planom utvrđenoj namjeni, niti će koristiti Lokaciju na bilo kakav način kojim bi uzrokovao štetu, povredu ili ugrožavanje Zakupodavcu ili bilo kom trećem licu ili na način koji bi doveo do uspostavljanja bilo kakvog Tereta u vezi sa Lokacijom suprotno odredbama ovog Ugovora.

Član 9

Zakupac će obezbijediti da tehnička dokumentacija bude izrađena i revidovana u što kraćem roku u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i dužan je u svakoj fazi izrade, tehničku dokumentaciju dostavi na izjašnjenje Zakupodavcu (podrazumijeva se: Projektni zadatak, Idejno rješenje, Glavni projekat, Revidovani glavni projekat i Nacrt Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu).

Zakupac je u obavezi da nadležnom organu uprave podnese zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Kašnjenje u postupku uzrokovano nepotpunom i neurednom dokumentacijom smatraće se da je neopravdano kašnjenje Zakupca.

Zakupac će redovno obavještavati Zakupodavca o napretku po pitanju početka izvođenja radova i obezbijediće kopije prepiske sa nadležnim organom uprave ukoliko to Zakupodavac bude zahtijevao.

Član 10

Zakupac, kao investitor radova na lokaciji, saglasno Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata preuzima i sledeće obaveze:

- 1) da uradi i ovjeri glavni projekat;
- 2) da izvrši reviziju glavnog projekta i obezbijedi izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta;
- 3) da uz prijavu radova dostavi dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio i revidenta koji je revidovao glavni projekat;
- 4) da ugovorom angažuje izvođača radova;
- 5) da ugovorom angažuje stručni nadzor;
- 6) da obezbijedi saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.
- 7) da najkasnije 15 dana prije početka građenja, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 Zakona;
- 8) da prije početka građenja izvođaču radova, dostavi ovjereni revidovani glavni projekat u elektronskoj i analognoj formi.

Zakupac/investitor je dužan da radove na lokaciji izvodi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Član 11

Zakupac, odnosno lice koje vrši stručni nadzor dužno je da tokom izvođenja radova obezbijedi da izvođač radova:

- 1) bude ovlašćen za izvođenje radova;
- 2) izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 3) da na gradilištu posjeduje primjerak glavnog projekta u analognoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta i drugu gradilišnu dokumentaciju propisanu Zakonom;
- 4) da organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 5) da obezbijedi sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susjednih objekata i saobraćajnica) i da bilo kakvo uznemiravanje susjednim vlasnicima, stanovnicima ili građanstvu uopšte svede na neophodni minimum;
- 6) da obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćene organizacije kao i da obezbijedi garantne listove proizvođača materijala;
- 7) vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu saglasno Zakonu;
- 8) obrađuje građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima;
- 9) da radove izvodi na dobar, efikasan i siguran način, u skladu sa standardima i tehničkim normativima, da koristi samo materijal dobrog kvaliteta u skladu sa standardima i tehničkim normativima, odnosno koristi građevinske materijale, proizvode, uređaje, postrojenja i opremu koji ispunjavaju uslove propisane Zakonom;
- 10) da ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova.

Zakupodavac će, u okviru svojih zakonskih ovlaštenja, uložiti najbolje napore da pruži pomoć Zakupcu u postupcima pred organima uprave i javnim preduzećima za snabdijevanje vodom, električnom energijom i drugim komunalnim uslugama koje su neophodne za izvođenje Radova.

Član 12

Zakupac je dužan da na gradilištu preduzme mjere radi obezbjeđenja sigurnosti izvedenih radova, susjednih objekata i radova, opreme, uređenje, instalacija, radnika, saobraćaja, okoline i imovine i neposredno je odgovoran i dužan nadoknaditi sve štete koje izvođenjem radova pričinu trećim licima i imovini.

Troškove sprovođenja mjera zaštite snosi Zakupac.

Zakupac je obavezan Zakupodavcu nadoknaditi sve štete koje treća lica eventualno ostvare od Zakupodavca po osnovu iz stava 1 ovog člana.

Član 13

Zakupac je dužan da radove osigura o svom trošku protiv svih šteta do kojih može doći za vrijeme izvođenja radova i to od početka izvođenja pa do primopredaje radova (osnovnih i dopunskih rizika u skladu sa uslovima za osiguranje objekta u izgradnji) kod odgovarajuće organizacije koja vrši osiguranje-osiguravača.

Zakupac je dužan da tokom trajanja ugovora obezbijedi osiguranje izgrađene obale (kupalište, parking i dr.) od štete koja može biti prouzrokovana na izgrađenoj obali i objektima.

Član 14

Zakupac garantuje za kvalitet izvedenih radova i to za građevinske radove za period od 10 (deset) godina, odnosno za zanatske radove za period od 2 (godine).

Zakupac je dužan da o svom trošku otkloni sve nedostatke na izvedenim radovima, koji se pokažu u toku garantnog roka u roku koji mu odredi Zakupodavac. Ukoliko Zakupac ne postupi po zahtjevu Zakupodavea, isti ima pravo da na teret Zakupca otkloni nedostatke angažovanjem drugog izvođača.

Član 15

Zakupodavac će, o svom trošku, obezbijediti nezavisnu kontrolu/nadzor (kvalifikovano pravno ili fizičko lice) koje ima obavezu da tokom perioda izvođenja radova prati realizaciju ugovora, realizaciju i izvođenje radova, utrošak sredstava i građevinsku dokumentaciju.

Zakupac će imati obavezu da omogući da imenovano lice iz stava 1 ovog člana može ući na lokaciju u bilo koje vrijeme radi provjere: (i) kako napreduju radovi, (ii) usklađenosti svih radova sa dogovorenim standardom i zakonima, (iii) ostalih obaveza Zakupca po osnovu ovog Ugovora. Prilikom ulaska na lokaciju, lice iz stava 1. ovog člana neće ometati radove i neće davati nikakve direktne naredbe izvođačima radova ili predstavniku Zakupca na lokaciji.

Ukoliko ovlašćeno lice iz stava 1 ovog člana, u toku svoje kontrole, ustanovi da se radovi ne izvode u skladu sa, dogovorenim standardom i zakonima, ili da postoji kašnjenje radova u odnosu na ugovorenu dinamiku, ili da postoji nesklad u iznosu stvarnih troškova radova u odnosu na premjer i predračun radova, dužan je Zakupodavcu podnijeti detaljan pisani izvještaj. Zakupodavac pismeno može od Zakupca tražiti razjašnjenje u vezi sa konstatovanim nepravilnostima.

Ukoliko se konstatovane nepravilnosti odnose na kvalitet ugrađenog materijala ili izvedenih radova, Zakupodavac može da zatraži od Zakupca da nekvalitetni materijal zamijeni kvalitetnim i da radove dovede u ispravno stanje o svom trošku.

Ako Zakupac i pored upozorenja i zahtjeva Zakupodavca da otkloni uočene nedostatke nastavi nekvalitetno izvođenje radova, Zakupodavac će podnijeti prijavu nadležnoj inspekciji.

Zakupac je dužan da imenovanom licu iz stava 1 ovog člana podnosi redovne kvartalne izvještaje po pitanju nivoa izvršenih radova i troškova radova, uz obavezu da istom dostavi kopiju građevinske dokumentacije saglasno Zakonu.

Član 16

Obavijest da su radovi završeni Zakupac podnosi Zakupodavcu preko stručnog nadzora. Uz obavijest o završetku radova stručni nadzor će dostaviti pisanu izjavu da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima, odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Izveštaj iz stava 1 ovog člana sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

Član 17

Nakon realizacije projekta, pristanište i kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta ("Sl.list CG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10 i 26/11), odnosno podzakonkim aktima koji uređuje uslove i opremanje p kupališta, što podrazumijeva obavezu Zakupca/Korisnika da tokom trajanja ugovora:

- da morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora koristi kao uređeno i izgrađeno kupalište sa parkingom u zaleđu, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje kupališta koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora i drugo;
- da tokom trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno čišćenje i održavanje označenog dijela morskog dobra i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz komunalne oblasti;
- da u skladu sa pozitivno – pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje morskog dobra;
- da u periodu van sezone, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje : uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbací, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- da tokom kupališne sezone, odnosno u periodu od 01.05. do 01.10. obezbijedi rad kupališta, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa lokacije sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumijevaju :
 - detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri Javno preduzeće u okviru godišnjeg programa uređenja;
- da najkasnije do 01.05. svake godine organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupača i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke), u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta,
 - opremi i stavi funkciju potreban broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,

- obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu,

- na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanoj udaljenosti od obale,

- obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlaštenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,

- da poštujući urbanističko-tehničke uslove postavi odobrene sezonske privremene objekte,

➤ da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnost nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena;

➤ da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća(voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tokom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema;

➤ da bez znanja i saglasnosti Zakupodavca i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;

➤ da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;

➤ da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;

➤ da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 18

Zakupodavac će zakupca uvesti u posjed u roku od 8. (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora. Smatra se da je Zakupodavac izvršio obavezu uvođenja Zakupca u posjed ako mu je predao:

- tehničku dokumentaciju (Urbanističko-tehničke uslove i dr.) i

- na terenu uz prisustvo predstavnika Zakupca prepoznao i označio tačke zahvata morskog dobra iz člana 2. ovog ugovora, što će se zapisnički konstatovati.

U slučaju da se na pisani poziv Zakupodavca, Zakupac ne odazove uvođenju u posao, Zakupodavac ima pravo na raskid ugovora i naplatu bankarske garancije.

Član 19

Kao garanciju izvođenja radova u skladu sa Investicionim programom i ovim Ugovorom, najkasnije tri dana prije zaključenja Ugovora, Zakupac će dostaviti Zakupodavcu Činidbenu garanciju, na iznos od 53.760,00 € (slovima: pedesettri hiljadeseдамstošezdeset eura) (10% vrijednosti investicionog programa).

Činidbena garancija će ostati na snazi do predviđenog datuma završetka radova (3 godina), sa obavezom Zakupca da je godišnje obnavlja.

Zakupac je dužan da obnovljenu/novu činidbenu garanciju dostavi najkasnije 30 dana prije isteka važenja prethodne sa obavezom da u slučaju kašnjenja radova obezbijedi produženje Činidbene garancije.

Zakupodavac stiče pravo da aktivira Činidbenu garanciju u punom iznosu i/ili raskine ovaj Ugovor, ako:

- Zakupac tokom izvođenja radova značajnije odstupi od rokova i iznosa koji je bio dužan da investira;
- Zakupac odstupi od revidovanog glavnog projekta,
- Ne dostavi obnovljenu/novu činidbenu garanciju u skladu sa stavom 3 ovog člana,
- Zakupac na drugi način učini bitnu povredu ovog Ugovora, definisanih ovim Ugovorom.

V NAKNADA

Član 20

Zakupac je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća Zakupodavacu godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora.

Godišnja naknada za korišćenje morskog dobra za period od 01.10.2018.god. do 30.09.2019.god., saglasno Javnom pozivu i prihvaćenoj ponudi Ponuđača, obračunata prema m² postojeće obale iz člana 2. ovog Ugovora, koja iznosi 4.197,00 m² utvrđena je u visini od 4.616,70 € (slovima:četirihiljadešestostošesnaesteura 70/00) – 1,10 € po m² i ista se uvećava za PDV.

Zakupac je dužan da ukupan iznos naknade iz stava 2 ovog člana plati u cjelosti u momentu zaključenja ovog Ugovora.

Godišnja naknada iz stava 2 plaća se u istom iznosu tokom perioda realizacije projekta, odnosno za prve 3 (tri) godine trajanja Ugovora.

Nakon realizacije Projekta godišnja zakupnina obračunava se prema m² novostvorene zauzete površine obale prema prihvaćenoj ponudi Zakupca (1,10 € po m²).

Za svaku sledeću godinu nakon realizacije projekta godišnja zakupnina / naknada za korišćenje morskog dobra se uvećava za 3% godišnje. U slučaju da je godišnja stopa inflacije koju objavljuje Evropska Centralna banka veća od 3%visina zakupnine će se uskladiti sa objavljenom stopom inflacije zatu godinu, što će se precizirati godišnjim Aneksom ugovora.

U slučaju da tokom trajanja ovog Ugovora dođe do izgradnje novih komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni UT uslovima i prvobitno odobrenim Projektom, iznos godišnja naknade za korišćenje morskog dobra uvećava se prema zauzetoj novostvorenoj površini na kojoj se obavlja novoodobrena djelatnost primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

Korisnik je dužan da godišnju naknadu plaća prema dostavljenoj profakturi, uplatom na račun br. 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika (PIB:02752387) i šifrom opštine Herceg Novi 906.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade Zakupac je dužan da plaća zateznu kamatu saglasno Zakonu.

VI TRAJANJE UGOVORA

Član 21

U skladu sa uslovima Javnog poziva ugovor se zaključuje na period od 25 godina (dvadesetpet) , od dana 01.Oktobra 2018.god. do 30.Septembra 2043.god. pod uslovom da je Zakupac u prve 3 (slovima:tri godine) realizovao investicioni program i ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv Zakupca nije pokrenut sudski postupak ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude.

U vrijeme iz stava 1 ovog člana računa se vrijeme korišćenja morskog dobra od strane Zakupca i svih njegovih pravnih sledbenika i sukcesora.

Nakon isteka trajanja ugovora Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda novoizgrađeno morsko dobro (nepokretnosti sa pripadajućim sastavnim djelovima) u ispravnom stanju o čemu će ugovorne strane sačiniti zapisnik.

Član 22

Prava i obaveze iz ovog ugovora Zakupac ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti Zakupodavca.

VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 23

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Zakupac je dužan da novoizgrađenu obalu odnosno kupaliste oslobodi od lica, stvari i objekata u roku od 30 dana od dana isteka ugovora.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom Zakupca ili po sili zakona, Zakupodavac nije dužan da Zakupcu nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 24

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskom dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenje morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskom dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

Zakupodavac može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što Zakupca pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 25

Zakupac je saglasan i prihvata da Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza koje predstavljaju povredu bitnih elemenata ugovora, uključujući :

-ukoliko Zakupac ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora, prema ovjerenom revidovanom glavnom projektu,

-ukoliko Zakupac radove na uređenju obale izvodi bez revidovanog projekta i prijave za izvođenje radova

-ukoliko Zakupac radove izvodi nekvalitetno, nestručno, neblagovremeno, koristi nekvalitetan materijal i opremu, ili radove izvodi suprotno revidovanom glavnom projektu, što sve mora biti potvrđeno od strane verifikovane stručne institucije ili posredstvom stručnog nadzora,

-ukoliko Zakupac ne postupi po pismenom nalogu nadležnog inspekcijaskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko Zakupac prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Zakupodavca,

-ukoliko Zakupac zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko Zakupac koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Zakupac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor u smislu prethodnog stava nakon što Zakupodavca pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok (od 3 do 30 dana u zavisnosti od razloga) za otklanjanje raskidnog razloga.

Ukoliko zakupac u ostavljenom roku ne otkloni raskidne razloge ugovor se raskida pisanom izjavom koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani. U izjavi mora biti naznačeno po kom osnovu se ugovor raskida.

Član 26

U slučaju raskida ugovora zbog krivice Zakupca isti nema pravo na povraćaj uložених sredstava.

U slučaju raskida ugovora zbog krivice Zakupca tokom perioda realizacije Zakupodavac će aktivirati bankarsku garanciju iz člana 19. ovog Ugovora.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorene obaveze.

Član 27

Nijedna odredba ovog ugovora neće se tumačiti u smislu sticanja bilo kakvih svojinskih i obligacionih prava Zakupca nad predmetom zakupa nakon isteka trajanja ugovora.

VIII VIŠA SILA

Član. 28

U slučaju da u toku trajanja ovog ugovora bez krivice ugovornih strana nastupe okolnosti (zemljotres, rat, vanredni događaji, administrativne barijere) koje se nijesu mogle predvidjeti a koje onemogućavaju realizaciju investicije, ili onemogućavaju korišćenje izgrađenog kupališta, rok zakupa neće teći, odnosno isti će nastaviti da teče kad prestane njihovo dejstvo.

U toku trajanja takvog stanja Zakupac je dužan da preduzme sve radnje kako bi spriječio nastanak štete, odnosno dužan je da preduzme sve radnje i mjere kako bi istu umanjio.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 29

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

- 1.Katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.)
- 2.urbanističko tehnički uslovi (Prilog 2.)
- 3.ponuda Zakupca
- 4.tehnička dokumentacija
- 5.druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 30

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 31

Ovaj ugovor smatra se zaključenim i stupa na snagu kada ga potpišu za to ovlaštena lica.

Ovaj ugovor se ovjerava kod nadležnog notara.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XII KOMUNIKACIJA

Član 32

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Zakupca: DRUŠTVO »WIN« DOO, Kotor, Škaljari, Put prvoboraca 230 odnosno adresu Zakupodavca: JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM Budva, Ulica Popa Jola Zeca b.b.

Član 33

Zakupac može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se Zakupcu uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, Zakupac će biti pozvan da pristupi u sjedište Zakupodavca/Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na oglasnoj tabli i internet stranici Zakupodavca www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno Zakupcu. O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona Zakupac je dužan da obavjesti Zakupodavca.

XIII ORIGINALI

Član 34

Ovaj ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih Korisnik zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 8 (osam) primjeraka.

Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac po jedan primjerak zaključenog ugovora u roku od 15 dana od dana ovjere dostavi Zaštitniku državne imovine, Državnom tužiocu, Državnoj revizorskoj instituciji i Upravi za imovinu.

ZAKUPAC/KORISNIK

DRUŠTVO »WIN« DOO

KOTOR
Izvršni direktor
Rado Arsić



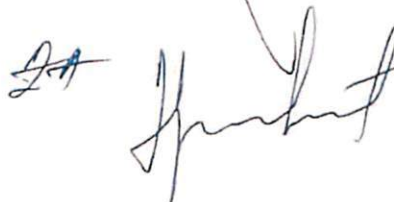
JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Director

Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Obračun

Služba za ustupanje morskog dobra
Ljubomirka Vidović



CRNA GORA
NOTAR
MARIĆ TAMARA
Herceg Novi, ul. Njegoševa br.31

POTVRDA
O OVJERI POTPISA

Potvrđujem da su „Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore“ Budva zastupano po punomoćniku Cerović Drašku sa JMBG [REDACTED] ovlaštenju potpisanim od strane direktora Jelušić Predraga i zavedenim pod brojem 0210-579/1 dana 07.02.2019. godine i „WIN“ doo Kotor zastupano po punomoćniku Glavočić Gordani sa JMBG [REDACTED] po punomoćju ovjerenim od strane notara Jovanović Danila pod brojem OVP br. 384/2019 dana 11.02.2019. godine, u mom prisustvu potpisali ovu ispravu - Ugovor o zakupu/korišćenju morskog dobra.-----

Istovjetnost potpisnika isprave Cerović Draška utvrdila sam na osnovu lične karte Crne Gore broj [REDACTED] izdate od strane PJ Nikšić dana 09.09.2010. godine sa važenjem do 09.09.2020. godine i potpisnika Glavočić Gordane utvrdila sam na osnovu vozačke dozvole Crne Gore broj [REDACTED] izdate od strane FL Tivat dana 12.05.2009. godine sa važenjem do 12.05.2019. godine.-----

U skladu sa članom 63 stav 4 Zakona o notarima, Notar ne odgovara za sadržaj isprave koja se ovjerava. Notar ovjerava samo potpis stranaka na ovoj ispravi.-----

Potpis na pismenu je istinit.-----

Ova isprava je ovjerena u 9 (devet) primjeraka.-----

Naknada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 45,00 € + 21% PDV i troškovi po tarifnom broju 22 NT u iznosu od 1.00 € + 21% PDV za uvezivanje isprave su naplaćeni.-----

Broj: OVP 567/2019

U Herceg Novom, dana 11.02.2019. godine.

NOTAR
Marić Tamara



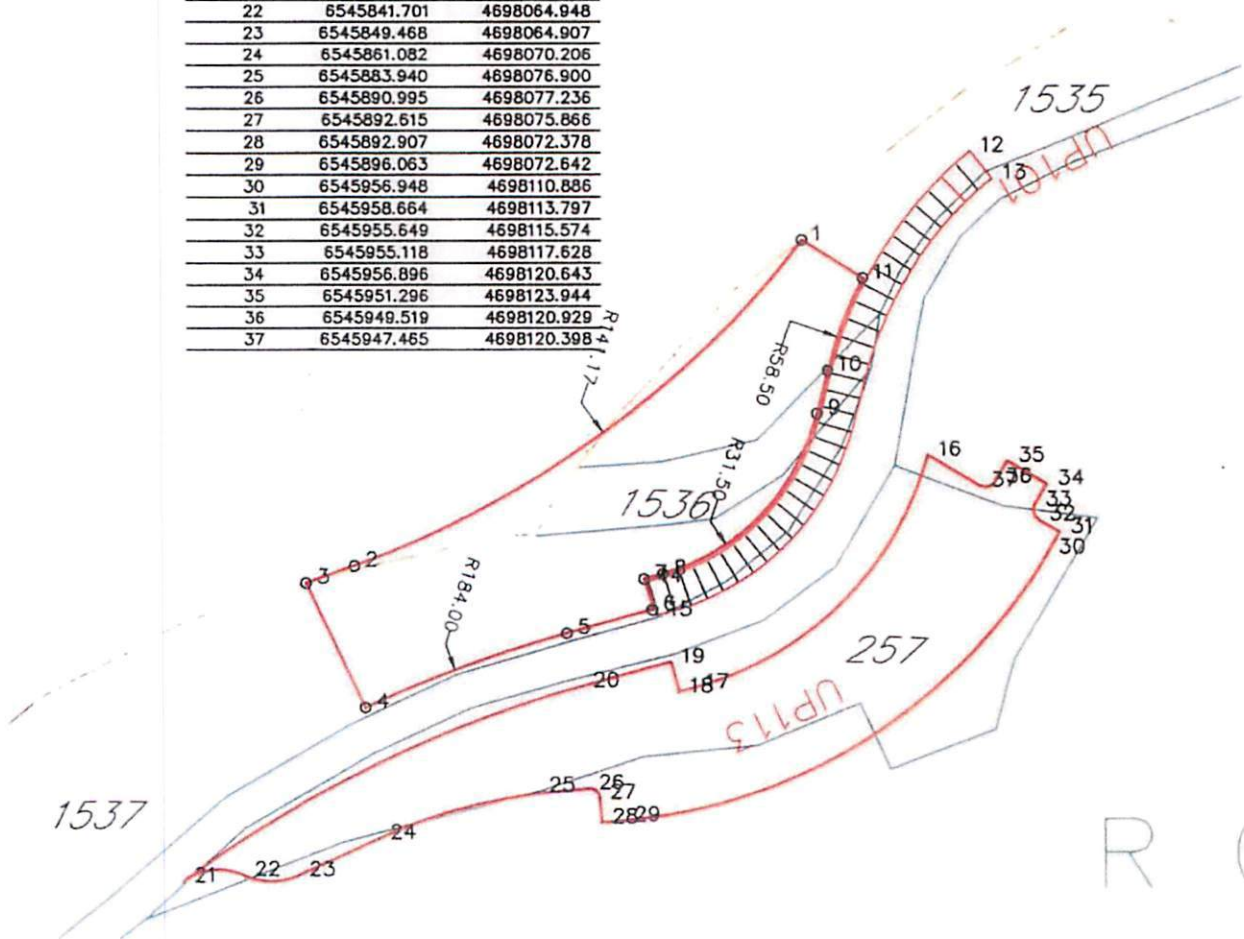


LOKACIJA: K.O. ROSE, HERCEG NOV

KOORDINATE TACAKA

R=1:1000

OZNAKA	Y	X
1	6545921.840	4698155.750
2	6545857.619	4698109.293
3	6545850.745	4698106.849
4	6545859.172	4698088.888
5	6545888.137	4698099.613
6	6545900.314	4698102.991
7	6545899.111	4698107.327
8	6545901.785	4698108.069
9	6545923.936	4698130.831
10	6545925.478	4698137.041
11	6545930.557	4698150.323
12	6545946.136	4698168.324
13	6545949.250	4698164.412
14	6545899.727	4698106.979
15	6545901.063	4698102.161
16	6545939.925	4698124.842
17	6545906.329	4698091.687
18	6545904.058	4698091.057
19	6545902.855	4698095.393
20	6545890.275	4698091.904
21	6545833.057	4698064.100
22	6545841.701	4698064.948
23	6545849.468	4698064.907
24	6545861.082	4698070.206
25	6545883.940	4698076.900
26	6545890.995	4698077.236
27	6545892.615	4698075.866
28	6545892.907	4698072.378
29	6545896.063	4698072.642
30	6545956.948	4698110.886
31	6545958.664	4698113.797
32	6545955.649	4698115.574
33	6545955.118	4698117.628
34	6545956.896	4698120.643
35	6545951.296	4698123.944
36	6545949.519	4698120.929
37	6545947.465	4698120.398





2017 - 3135 B
17

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

**ZA UREĐENJE DIJELA OBALE – IZGRADNJU KUPALIŠTA
(UP 2.8) SA IZGRADNjom PARKING PROSTORA U ZALEĐU
KUPALIŠTA (dio UP 101 i UP 113), južno od naselja Rose**

PLANSKI DOKUMENT:

**DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
»SEKTOR 32« ROSE - DOBREČ
(»Sl. list CG« br. 71/09)**

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:**

**JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM
CRNE GORE**

OBRADIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I IZGRADNJU**

Herceg Novi, 19.10.2017 godine

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-1126/2017
Herceg Novi, 19.10.2017. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za uređenje dijela obale – izgradnju kupališta (UP 2.8) sa izgradnjom parking prostora u zaljeđu kupališta (dio UP 101 i UP 113), južno od naselja Rose, na lokaciji koja se sastoji od dijelova kat. parcela br. 1537, 1536, 1535, 257, 259, sve K.O. Rose, a u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro i DSL-a »Sektor 32« (Rose-Dobreč).

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE IZ BUDVE.
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu dana 27.09.2017. godine, pod br.: 02-3-350-1126/2017

PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 44/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 09/16), Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro ("Sl.list CG" br. 30/07), Državna studija lokacije "Sektor 32" Rose-Dobreč ("Sl.list CG" br. 71/09).

POSTOJEĆE STANJE:

- Dokumentacija – pribavljena po službenoj dužnosti:
- Kopija katastarskog plana za predmetne kat. parcele, broj: 1057/2017 od 09.10.2017. god., izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500 ;
- Izvod lista nepokretnosti br. 386 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13035/2017 od 05.10.2017. godine, svojina CRNA GORA, raspolaganje OPŠTINA HERCEG NOVI, u obimu prava 1/1, na kat.parceli br. 1536 k.o. Rose, u površini od 381 m², u naravi nekategorisani put, sa teretom Morsko dobro ;
- Izvod lista nepokretnosti br 242 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13034/2017 od 05.10.2017. godine, svojina CRNA GORA, raspolaganje VLADA CRNE GORE, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 259, 1535, 1537/1, 1537/2, sve K.O. Rose, u površini od 75151m², u naravi šume 4. klase, 2194m², 5425m², 527m², u naravi neplodna zemljišta, sa teretom Morsko dobro ;
- Izvod lista nepokretnosti br. 95 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-13036/2017 od 05.10.2017. godine, svojina CRNA GORA, raspolaganje VLADA CRNE GORE, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br 257 K O. Rose, u površini od 2212 m², u naravi neplodna zemljišta, sa teretom Morsko dobro

- Planska dokumentacija:
- Predmetna lokacija za izgradnju parking prostora se nalazi u u zahvatu DSL »Sektor 32« Rose – Dobret (»Sl. list CG« br. 71/09).

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu - seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna lokacija se nalazi u zoni umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti.
- Geološke karakteristike: Masivni vijenci Luštica pripadaju gornjokretacijskim krečnjacima i dolomitima složenim u antklinalnom položaju.
 - nagib terena: u uskom pojasu uz obalu kreće se do 15° ;
 - nadmorska visina: prema geodetskoj situaciji terena ;
 - dubina do vode: 0-4.0m ;
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan ;
 - nosivost terena: 7-20 N/cm² ;
 - intenzitet: IX (MCS) ;
 - seizmičnost: C, ⁿ (zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa ;
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8-9 C
max. srednja mjesečna 24-25 C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova dominantni vjetrovi-bura do 30 m/s, jugo, maestral.

2. USLOVI ZA OBJEKAT:

- Saobraćajna mreža projektovana je da bude u funkciji planiranih namjena i prilagođena karakteru prostora. Pri planiranju mreže težilo se da se u što većoj mjeri iskoriste postojeći koridori ka pojedinim lokacijama i da se obezbijedi kolski pristup svim planiranim sadržajima.
- Jedina primarna saobraćajnica u okviru plana je opštinski put do Rosa (Saobraćajnica 1) koji je vođen po postojećoj trasi puta uz proširenje profila na primjerenu širinu (grafički prilog br. 8 – plan saobraćaja sa regulacijom i nivelacijom. Ona predstavlja osovinu na koju se vezuju ostale saobraćajnice kojima se snabdjeva ovo područje.

- Elementi planirane saobraćajne mreže u okviru plana (tekstualni dio plana):

	Širina kolovoza (m)	Širina trotoara (m)	Bankina/berma (m)	Broj parkinga	Dužina (m)	Najveći podužni nagib (%)	Poprečni profil
Saobraćajnica 1 sa saobraćajnicom 1a	6,0		Obostrana 1,0	163	2146	6,2	1-1, 2-2

- Svi putevi koji nemaju trotoar planirani su sa bankinom odnosno bermom širine 1,0 m. Bankine izvesti stabilizovane kako bi kod užih puteva bilo omogućeno nesmetano mimoilaženje vozila.
- Trase rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima.
- Kolovoznu konstrukciju rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica dimenzionisati shodno rangu saobraćajnice, očekivanom opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati.

- Nivelaciju novih koljskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda rješavati slobodnim padom površinskih voda u slobodnu površinu putem rigola i propusta.
- Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih-zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.
- Površine za murujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi se zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade.
- Oivičenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m
- Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primjenom betonsko travnatih elemenata i sadnjem odgovarajućih stabala na svaka dva parking mjesta.

UREĐENE PLAŽE – KUPALIŠTA:

- Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaca. Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći: na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno-higijenske i ostale neophodne sadržaje; centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i težački; zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora;
- U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4-8m² po kupcu, u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Na 1000 m² površine ili 100 m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.
- Na uređenim kupalištima na teritoriji Plana nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata, osim gdje je to eksplicitno navedeno, već se sva izgradnja za potrebe funkcionisanja plaže tretira kao privremeni objekti i definiše godišnjim planom za postavljanje privremenih objekata.
- Preporučuje se da uređene plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, koljski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.
- Na dijelu kupališta (poželjno na njihovim krajevima), kao zasebne cjeline, moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.

POSEBNI USLOVI ZA UREĐENE PLAŽE – KUPALIŠTA:

- Plaža uz novoformirani parking, nalazi se na UP 2 B, površine 1829 m², i po namjeni je JAVNA.
- Izrađuje se kombinovanjem nasipanjem autohtonog šljunka i modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora, prilagođavanjem za nove potrebe, koristeći autohtoni kamen i beton.
- Nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata.
- Normativna vrijednost za kapacitiranje plaže je 7m² po kupcu.

3. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

- **Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa:**

Zaštita ambijenta i kulturnog naslijeđa se mora sprovoditi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora, tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora

• **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

- U skladu sa članom 25. Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi („Sl.list CG”, - o.p. - br. 24/15), obavezni sastavni dio projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.

Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kavalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.

• **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

- Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

• **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima ;
- b) **Zaštite na radu** – izradom Elaborata zaštite na radu, shodno čl. 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG”, br. 79/04), tj. u skladu sa čl. 7 stav 2 izmjena i dopuna Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG”, br. 26/10, 73/10 i 40/11) kojim je propisano da je investitor dužan da od ovlaštene organizacije pribavi reviziju - ocjenu da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima, standardima itd. ;
Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8 istog zakona .
- c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata (za porodične stambene objekte nije potrebna procjena uticaja na životnu sredinu);
- e) **Obezbjedeñja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- f) **Tehnička dokumentacija**, u zavisnosti od vrste objekta, treba da sadrži Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima (”Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta ,

4. INFRASTRUKTURA:

• **Elektroinstalacije:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me ;

• **Telekomunikacione instalacije :**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me,

• **Hidrotehničke instalacije :**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od DOO "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili vodnim uslovima izdatim od strane ovog Sekretarijata.

Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

6. ENERGETSKA EFIKASNOST:

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije - za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

6. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14, 32/15, 75/15), ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list CG" br. 23/14, 32/15, 75/15), propisano je da Tehnička dokumentacija sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa nadležnog za poslove katastra.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi idejnog projekta, odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14).
- Tehnička dokumentacija treba da sadrži Elaborat zaštite od požara (shodno članu 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl list CG", broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i pratećim propisima, Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG", broj 79/04 i "Sl. List CG", broj 26/10, 73/10 i 40/11), kao i Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG», broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilozi izvoda iz DSL "Sektor 32" Rose-Dobreč ("SI.list CG" br. 71/09). Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi br: 05-2812/17 od 02.10.2017 god

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a. odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:

- a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji, shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("SI. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) ;

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.građ.

VD.SEKRETARA

Marina Sekulić
arh. Marina Sekulić spec.sci.



DOSTAVITI:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

CRNA GORA
NOTAR
MARIĆ TAMARA
Herceg Novi, ul. Njegoševa br.31

POTVRDA
O OVJERI POTPISA

Potvrđujem da su „Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore“ Budva zastupano po punomoćniku Cerović Drašku sa JMBG [REDACTED] po ovlaštenju potpisanim od strane direktora Jelušić Predraga i zavedenim pod brojem 0210-579/1 dana 07.02.2019. godine i „WIN“ doo Kotor zastupano po punomoćniku Glavočić Gordani sa JMBG [REDACTED] po punomoćju ovjerenim od strane notara Jovanović Danila pod brojem OVP br. 384/2019 dana 11.02.2019. godine, u mom prisustvu potpisali ovu ispravu - Ugovor o zakupu/korišćenju morskog dobra.-----

Istovjetnost potpisnika isprave Cerović Draška utvrdila sam na osnovu lične karte Crne Gore broj [REDACTED] zdate od strane PJ Nikšić dana 09.09.2010. godine sa važenjem do 09.09.2020. godine i potpisnika Glavočić Gordane utvrdila sam na osnovu vozačke dozvole Crne Gore broj [REDACTED] zdate od strane FL Tivat dana 12.05.2009. godine sa važenjem do 12.05.2019. godine.-----

U skladu sa članom 63 stav 4 Zakona o notarima, Notar ne odgovara za sadržaj isprave koja se ovjerava. Notar ovjerava samo potpis stranaka na ovoj ispravi.-----
Potpis na pismenu je istinit.-----

Ova isprava je ovjerena u 9 (devet) primjeraka.-----

Naknada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 45,00 € + 21% PDV i troškovi po tarifnom broju 22 NT u iznosu od 1.00 € + 21% PDV za uvezivanje isprave su naplaćeni.-----

Broj: OVP 567/2019

U Herceg Novom, dana 11.02.2019. godine.

NOTAR
Marić Tamara

Marić



Број:0210-1635/2
Будва, 28.05.2020. год.

На основу члана 7 и 8 Закона о морском добру ("Сл. лист РЦГ", бр. 14/92, 27/94 и „Сл. лист ЦГ“, бр. 51/08, 21/09, 73/10 и 40/11), члана 6 став 2 и 24 Закона о државној имовини („Сл. лист ЦГ“, бр. 21/09 и 40/11), члана 4, 5 став 2 и члана 6 Одлуке о условима, времену коришћења и висини накнаде за коришћење морског добра („Сл. лист РЦГ“, бр. 27/92) и члана 31 Уговора о закупу/коришћењу морског добра, број:0210-2821/3 од 24.09.2018.год.

1. Јавно предузеће за управљање морским добром Црне Горе са сједиштем у Будви, кога заступа и представља директор Предраг Јелушић, дипл.економиста (у даљем тексту: Јавно Предузеће) и

2. ДРУШТВО »CATTARO COMPANY GROUP« доо из Котора, Шкаљари, Пут првоборца 230 (PIB:02752387), кога заступа Извршни директор Рато Арсић (у даљем тексту : **Закупач)**

Уважавујући:

- Да је Друштво »WIN« доо из Тивта, доставило обавијештење број:0210-579/8 од 27.11.2019.год. о промјени имена друштва, као и Рјешење Пореске управе, Централни регистар привредних субјекта број:5-0515190/011 од 08.04.2019.год. којим се региструје промјена података на начин да се брише привредни субјекат Друштво »Win« а уписује Друштво »CATTARO COMPANY GROUP« у којем је Рато Арсић овлашћени заступник и власник са 100% удјела.

Закључују дана 28.05.2020. год.

A N E K S I
УГОВОРА О ЗАКУПУ/КОРИШЋЕЊУ МОРСКОГ ДОБРА
БРОЈ:0210-2821/3 ОД 24.09.2018.ГОД. (ОВП 567/2019)

Члан 1

У Преамбули, члану 1 и свим одредбама Уговора о закупу/коришћењу морског добра закљученом између Јавног предузећа и Друштва „WIN“ доо (ОВП број 567 од 11.02.2019.год.) мијенја се назив закупца и умјесто Друштво »Win« доо из Котора треба да стоји **Друштво »CATTARO COMPANY GROUP« из Котора.**

Члан 2

У члану 20 на крају члана додаје се нови став који гласи:

“Годишњу закупнину/накнаду за другу годину закупа, односно за период од **01.10.2019.год. до 30.09.2020.год.** обрачунату сагласно Јавном позиву и прихваћеној понуди Понуђача, према површини постојеће обале из члана 2. овог Уговора, у висини од **4.616,70 €** (словима:четирихиљадешестостошеснаестеура 70/00) увећану за PDV, закупач плаћа у моменту закључења овог Анекса”.

Član 3

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 4

Ovaj Aneks Ugovora stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 5

Ovaj Aneks ugovora je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta.

Korisnik zadržava 2 (dva) a Javno preduzeće 3 (tri) primjeraka Aneksa ugovora.

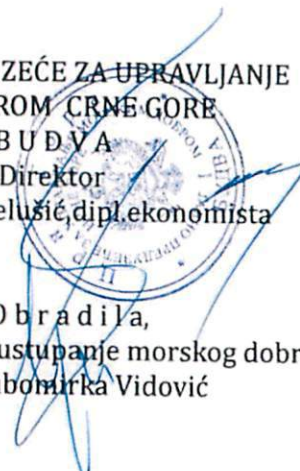
KORISNIK/ZAKUPAC
„CATTARO COMPANY GROUP“
KOTOR

Izvršni direktor
Rado Arsić



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
DOBROM CRNE GORE
BUĐVA
Direktor
Predrag Jelusić, dipl. ekonomista

Obračun,
Služba za ustupanje morskog dobra
Ljubomirka Vidović



1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve

2. Društvo „WIN” doo iz Kotora

UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Budva, Januar 2018. god.

Broj : 0210-197/2
Budva, 16.01.2018. god.

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskom dobru (("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl.list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/10), člana 6 stav 2 i 24 Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5 stav 2 i člana 6 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92) čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave (»Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list CG« br. 05/08, 51/08, 74/10)

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. DRUŠTVO „WIN“ DOO iz Kotora, Ul. Put prvoboraca br.230, koga zastupa Izvršni direktor Rado Arsić (PIB 027523387) (u daljem tekstu: **Zakupac**)

Zaključuju dana 16.01.2018. god.

UGOVOR O ZAKUPU / KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući :

- Da je Upravni odbor Javnog preuzeća za upravljanje morskim doborom na svojoj LXVIII sjednici održanoj 17.02.2017.god. usvojio Odluke o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju novog kupališta prema planskim dokumentimau u Herceg Novom u naselju Rose, broj: 0203-727/10-3/1 od 17.02.2017.god.
- Da je Vlada Crne Gore dala saglasnost na Odluke o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup/korišćenje obale u cilju realizacije projekta izgradnje novog kupališta, u skladu sa planskim dokumentima Zaključkom broj:07-2574 od 03.08.2017.god;
- Da je dana 28.08.2017.god. u DL "Pobjeda" i na web site www.morskodobro.com objavljen Javni poziv broj:0210-3043/1 od 28.08.2017.god;
- Da je Tenderska komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju ponudu za zakup obale u naselju Rose u opštini Herceg Novi Odlukom broj:0210-3043/4 od 12.10.2017.god. izabrala Ponudu Društva „Win“ doo iz Kotor zavedenu pod brojem:0210-3206/1 od 28.09.2017.god;
- Da je drugi ponuđač „Geneva properties corp“ Belize City, Belize izjavio prigovor na Odluku Tenderske komisije o izboru najuspješnije ponude, zaveden pod brojem :0210-3034/5 od 26.10.2017.god. koja je odbijen Rješenjem Tenderske komisije broj:0210-3043/8 od 01.11.2017.god. kao neosnovan, čime je Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj:0210-3043/4 od 12.10.2017.god. postala konačna;
- Da su u skladu sa sprovednim tenderskim postupkom ispunjeni uslovi za zaključenje ovog ugovora;

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **Društvo „WIN” doo iz Kotora** zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje dijela morskog dobra u državnoj svojini, djela obale na poluostrvu Luštica u naselju Rose u opštini Herceg Novi sa namjerom realizacije projekta izgradnje i opremanje novog kupališta u skladu sa planskom dokumentacijom.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novi, na poluostrvu Luštica u naselju Rose, neuređena obala u uvali Malo Rose, zahvatajući dio kat.parcele 83/1 KO Rose, od linije granice kat.parcela 6 i 7 KO Rose jugoistočno do linije zapadne granice 84 KO Rose, upisana u LN 242 KO Rose, postojeće površine 821 m², sa pripadajućim akva prostorom i planiranim kupalištem u zahvatu UP2.7 koje će biti izgrađeno saglasno zakonu, ukupne površine 1641 m².

Morsko dobro iz stava 1 ovog člana označeno je kao lokacija 21A1 u Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Herceg Novi za period 2016-2018.god. koje je donijelo Ministarstvo održivog razvoja i turizma broj:101-14/300 od 01.06.2017.god. i ima karakter „javno uređenog kupališta“.

Postojeće morsko dobro opisano u stavu 1 ovog člana prikazano je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.) sa unijetim granicama zahvata.

Ugovorne strane su saglasne da nakon realizacije projekta izgradnje novog kupališta izvrši premjer novoizgrađenih površina i u skladu sa istim aneksom ovog Ugovora izmijene površine dijela morskog dobra koji su predmet ovog Ugovora. Zakupodavac je u obavezi da kod nadležnih organa pokrene postupak upisa državne svojine na novostvorenim površinama u katastar nepokretnosti.

III CILJEVI I NAMJERE UGOVORA

Član 3

Zakupac na osnovu Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra stiče pravo i obavezu da na ustupljenom morskome dobru kao investitor izgradi novo kupalište, koje izgradnjom postaje državna imovina u svemu prema planskoj i tehničkoj dokumentaciji, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Zakupac stiče pravo da na Predmetu zakupa i novoizgrađenom morskome dobru u smislu ovog člana obavlja i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti u skladu sa namjenom.

IV OBIM USTUPLJENIH PRAVA

Član 4

Zakupodavac ovim Ugovorm prenosi, a Zakupac stiče isključivo pravo da koristi Predmet zakupa. Isključivost podrazumijeva da za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora sva treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima steći na Predmetu zakupa ista prava koja su predmet ovog ugovora, osim u situacijama koje su izričito predviđene kao mogućnosti ovim ugovorom.

Zaključenjem ovog ugovora morsko dobro zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskome dobru.

V ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 5

Zakupac je dužan da Morsko dobro koje je predmet ugovora izgradi, koristi i uživa na način i u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima i svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje ZAKUPAC bude obavljao na predmetnom morskome dobru, uključujući i izvodjenje radova, ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more, osim u mjeri u kojoj je to neophodno radi privodjenja prostora namjeni prema glavnom projektu.

VI KORIŠĆENJE MORSKOG DOBRA:

Član 6

Zakupac je saglasan i pored ostalih, preuzima obaveze da tokom trajanja ovog ugovora izgradi morsko dobro i nakon izgradnje uredi i koristi prema propisima, što podrazumijeva :

- da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:broj:02-3-350-106/2016 od 26.02.2016.god. koje je izdao Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi finansira i izvede radove na izgradnji i opremanju novog kupališta, podrazumijevajući izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje, vršenje stručnog nadzora nad građenjem i stvaranje uslova za upotrebu objekta u postupku pred nadležnim organima uprave, sve saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
- da sve pripremne radove i radove na izgradnji izvede u svemu prema prijavi građenja, ovjerenom glavnom projektu i pozitivnom izvještaju o reviziji glavnog projekta, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu, sve u skladu sa Zakonom;
- da izvrši infrastrukturno opremanje lokacije prema propisanim uslovima i na osnovu odobrenja nadležnih organa i javnih preduzeća;
- da nakon završetka radova kupalište opremi i koristi u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje kupališta;
- da na postojećem i novoizgrađenom morskome dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- da saglasno izdatim urbanističko tehničkim uslovima postavi eventualno odobrene privremene objekte;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju Morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku vrati prostor u uredno stanje.

Član 7

Zakupac je obavezan da, u roku od 3 (tri) godine od dana zaključenja ugovora, realizuje investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi investira preliminarno iznose **ne manje od 236.200,00 € (slovima: dvijestotridesetšesthiljadadvijestotine eura)**.

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema dinamici i fazama realizacije koje su utvrđene Ponudom i Investicionim programom i saglasan je da se nakon završetka radova, na osnovu Izvještaja nezavisnog revizora iz člana 14 ovog Ugovora, zajednički izvrši analiza realizacije i redefinišu uslovi ugovora u slučaju da je konstatovano da su trajna ulaganja značajno manja u odnosu na preliminarni iznos iz stava 2 ovog člana.

Zakupac neće koristiti Lokaciju u druge svrhe osim za izgradnju i pružanje turističkih usluga na kupalištu, niti će koristiti Lokaciju na bilo kakav način kojim bi uzrokovao štetu, povredu ili ugrožavanje Zakupodavcu ili bilo kom trećem licu ili na način koji bi doveo do uspostavljanja bilo kakvog Tereta u vezi sa Lokacijom suprotno odredbama ovog Ugovora.

Član 8

Zakupac će obezbijediti da tehnička dokumentacija bude izrađena i revidirana u što kracem roku u skladu sa Zakonom o planiranju porostora i izgradnji objekata i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i **dužan je u svakoj fazi izrade, tehničku dokumentaciju dostavi na izjasnjenje Zakupodavcu** (podrazumijeva se: Projektni zadatak, Idejno rješenje, Revidovani glavni projekat i Nacrt Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu).

Zakupac je u obavezi da nadležnom organu uprave podnese zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Kašnjenje u postupku uzrokovano nepotpunom i neurednom dokumentacijom smatraće se da je neopravdano kašnjenje Zakupca.

Zakupac će redovno obavještavati Zakupodavca o napretku po pitanju početka izvođenja radova i obezbijediće kopije prepiske sa nadležnim organom uprave ukoliko to Zakupodavac bude zahtijevao.

Zakupodavac će, u okviru svojih ovlašćenja, uložiti najveće napore da pruži potrebnu pomoć Zakupcu u postupku pred nadležnim organima uprave.

Član 9

Zakupac, kao investitor radova na lokaciji, saglasno Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata preuzima i sledeće obaveze :

- 1) da uradi i ovjeri glavni projekat;
- 2) da izvrši reviziju glavnog projekta i obezbijedi izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta;
- 3) da osigura od odgovornosti projektanta koji je izradio i revidenta koji je revidovao glavni projekat;
- 4) da ugovorom angažuje izvođača radova;
- 5) da ugovorom angažuje stručni nadzor;
- 6) da obezbijedi saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.
- 7) da najkasnije 15 dana prije početka građenja, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 Zakona;
- 8) da prije početka građenja izvođaču radova, dostavi ovjereni revidovani glavni projekat u elektronskoj i analognoj formi.

Zakupac/invstitor je dužan da radove na lokaciji izvodi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Član 10

Zakupac, odnosno lice koje vrši stručni nadzor dužno je da tokom izvođenja radova obabzbijedi da izvođač radova:

- 1) bude ovlašćen za izvođenja radova;
- 2) izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 3) da na gradilištu posjeduje primjerak glavnog projekta u analognoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta i drugu gradilišnu dokumentaciju propisanu Zakonom;
- 4) da organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 5) da obezbijedi sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susjednih objekata i saobraćajnica) i da bilo kakvo uznemiravanje susjednim vlasnicima, stanovnicima ili građanstvu uopšte svede na neophodni minimum;

- 6) da obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme, izdat od strane ovlaštene organizacije kao i da obezbijedi garantne listovime proizvođača materijala;
- 7) vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu saglasno Zakonu;
- 8) obrađuje građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima;
- 9) da radove izvodi na dobar, efikasan i siguran način, u skladu sa standardima i tehničkim normativima, da koristi samo materijal dobrog kvaliteta u skladu sa standardima i tehničkim normativima, odnosno koristi građevinske materijale, proizvode, uređaje, postrojenja i opremu koji ispunjavaju uslove propisane Zakonom;
- 10) da ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova.

Zakupodavac će, u okviru svojih zakonskih ovlašćenja, uložiti najbolje napore da pruži pomoć Zakupcu u postupcima pred organima uprave i javnim preduzećima za snabdijevanje vodom, električnom energijom i drugim komunalnim uslugama koje su neophodne za izvođenje Radova.

Član 11

Zakupac je dužan da na gradilištu preduzme mjere radi obezbjeđenja sigurnosti izvedenih radova susjednih objekata i radova, opreme, uređenje, instalacija, radnika, saobraćaja, okoline i imovine i neposredno je odgovoran i dužan nadoknaditi sve štete koje izvođenjem radova pričinu trećim licima i imovini.

Troškove sprovođenja mjera zaštite snosi Zakupac.

Zakupac je obavezan Zakupodavcu nadoknaditi sve štete koje treća lica eventualno ostvare od Zakupodavca po osnovu iz stava 1 ovog člana.

Član 12

Zakupac je dužan da radove osigura o svom trošku protiv svih šteta do kojih može doći za vrijeme izvođenja radova i to od početka izvođenja pa do primopredaje radova (osnovnih i dopunskih rizika u skladu sa uslovima za osiguranje objekta u izgradnji) kod odgovarajuće organizacije koja vrši osiguranje – osiguravača.

Član 13

Zakupac garantuje za kvalitet izvedenih radova i to za građevinske radove za period od 10 (deset) godina, odnosno za zanatske radove za period od 2 (godine).

Zakupac je dužan da o svom trošku otkloni sve nedostatke na izvedenim radovima, koji se pokažu u toku garantnog roka u roku koji mu odredi Zakupodavac. Ukoliko Zakupac ne postupi po zahtjevu Zakupodavca, isti ima pravo da na teret Zakupca otkloni nedostatke angažovanjem drugog IZVOĐAČA.

Član 14

Zakupodavac će, o svom trošku, obezbijediti nezavisnu kontrolu/nadzor (kvalifikovano pravno ili fizičko lice) koje ima obavezu da tokom perioda izvođenja radova prati realizaciju ugovora, realizaciju i izvođenje radova, utrošak sredstava i građevinsku dokumentaciju.

Zakupac će imati obavezu da omogući da imenovanom licu iz stava 1 ovog člana može ući na lokaciju u bilo koje vrijeme radi provjere: (i) kako napreduju radovi, (ii) usklađenosti svih radova sa dogovorenim standardom i zakonima, (iii) ostalih obaveza Zakupca po osnovu ovog Ugovora. Prilikom ulaska na lokaciju, lice iz stava 1. ovog člana neće ometati Radove i neće davati nikakve direktne naredbe izvođačima radova ili predstavniku Zakupca na lokaciji.

Ukoliko ovlašćeno lice iz stava 1 ovog člana, u toku svoje kontrole, ustanovi da se radovi ne izvode u skladu sa Građevinskom dozvolom, dogovorenim standardom i zakonima, ili da postoji kašnjenje radova u odnosu na ugovorenu dinamiku, ili da postoji nesklad u iznosu stvarnih troškova radova u odnosu na premjer i predračun radova, dužan je da Zakupodavcu podnijeti detaljan pisani izvještaj. Zakupodavac pismeno može od Zakupca tražiti razjašnjenje u vezi sa konstatovanim nepravilnostima.

Ukoliko se konstatovane nepravilnosti odnose na kvalitet ugrađenog materijala ili izvedenih radova, Zakupodavac može da zatraži od Zakupca da nekvalitetni materijal zamijeni kvalitetnim i da radove dovede u ispravno stanje o svom trošku.

Ako Zakupac i pored upozorenja i zahtjeva Zakupodavca da otkloni uočene nedostatke nastavi nekvalitetno izvođenje radova, Zakupodavac će podnijeti prijavu nadležnoj inspekciji.

Zakupac će dužan da imenovanom licu iz stava 1 ovog člana podnosi redovne kvartalne izvještaje po pitanju nivoa izvršenih radova i troškova radova, uz obavezu da istom dostavi kopiju građevinske dokumentacije saglasno Zakonu.

Član 15

Obavijest da su radovi završeni Zakupac podnosi Zakupodavcu preduzeću preko stručnog nadzora. Uz obavijest o završetku radova stručni nadzor će dostaviti pisanu izjavu da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima, odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Izvještaj iz stava 1 ovog člana sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

Zakupac se obavezuje da nakon završetka radova u skladu sa Zakonom nadležnom organu uprave podnese zahtjev i pribavi upotrebnu dozvolu.

Član 16

Nakon realizacije projekta, kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta ("Sl.list RCG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11), odnosno u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje kupališta koje izdaje Javno preduzeće, što podrazumijeva obavezu Zakupca/Korisnika da tokom trajanja ugovora:

- da morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora koristi kao uređeno i izgrađeno kupalište, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje kupališta koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;
- da tokom trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno čišćenje i održavanje označenog dijela morskog dobra i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz komunalne oblasti;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da u periodu vansezona, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- da tokom kupališne sezone, odnosno u periodu od 01.05. do 01.10. obezbijedi rad kupališta, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;

- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa morskog dobra sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :
 - detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri Javno preduzeće u okviru godišnjeg programa uređenja;
- da najkasnije do 01.05. tekuće godine organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaca i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) ostavljajući slobodnim 1/2 označenog dijela plaže, u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta,
 - opremi i stavi funkciju potreban broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na udaljenosti od 100 m od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
 - da poštujući urbanističko-tehničke uslove postavi odobrene sezonske privremene objekte,
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnost nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena;
- da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća(voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tokom trajanja ugovora u skladu sa propisima, kao potrošač snosi troškove i redovno plaća usluge nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema;
- da bez znanja i saglasnosti Zakupodavca i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 17

Zakupodavac će Zakupca uvesti u posjed u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora.

Smatra se da je Zakupodavac izvršio obavezu uvođenja Zakupodavca u posjed ako je na terenu uz prisustvo predstavnika Zakupca prepoznao i označio krajnje tačke zahvata morskog dobra iz člana 2 ovog Ugovora i konstatovati stanje puteva i okolnog terena, što će zapisnički konstatovati ovlašćeni prestavnici Zakupodavca i Zakupca.

U slučaju da se na pisani poziv Zakupodavca, Zakupac ne odazove uvođenju u posao, Zakupodavac ima pravo na raskid ugovora i naplatu bankarske garancije.

Član 18

Kao garanciju izvođenja radova u skladu sa Investicionim programom i ovim Ugovorom, najkasnije tri dana prije zaključenja Ugovora, Zakupac će dostaviti Zakupodavcu Činidbenu garanciju, na iznos od **23.620,00 € (slovima: dvadesettrihiljadešestodvadeset eura)** (10% vrijednosti investicionog programa).

Činidbena garancija će ostati na snazi do predviđenog datuma završetna radova (3 godine), sa obavezom Zakupca da je godišnje obnavlja.

Zakupac je dužan da novu činidbenu garanciju dostavi najkasnije 30 dana prije isteka važenja predhodne i obavezom da u slučaju kašnjenja radova obezbijedi produženje Činidbene garancije.

Zakupodavac stiče pravo da aktivira Činidbenu garanciju u punom iznosu i/ili raskine ovaj Ugovor, ako:

- Zakupac tokom izvođenja radova značajnije odstupi od rokova i iznosa koji je bio dužan da investira;
- Zakupac odstupi od revidovanog glavnog projekta i građevinske dozvole,
- Ne dostavi novu činidbenu garanciju u skladu sa stavom 3 ovog člana,
- Zakupac na drugi način učini bitnu povredu ovog Ugovora, definisanih ovim Ugovorom.

V NAKNADA

Član 19

Zakupac je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća Zakupodavacu godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora, od čega se opštini ustupa 50% prihoda od utvrđene naknade a na osnovu čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave.

Prema prihvaćenoj ponudi Zakupca godišnje naknada za korišćenje morskog dobra utvrđuje se u visini od 1,26 € po m² obale + pdv, počevši od 01.01.2018.god.

Godišnju naknadu za period od 01.01.2018.god. do 31.12.2018.god, koja je obračunata prema postojećoj površini obale i iznosi **1.034,46 eura** (slovima: jednahiljadatridesetčetiri eura 46/00) Zakupac je dužan da plati u cjelosti u momentu zaključenja ovog Ugovora.

U skladu sa Javnim pozivom godišnja naknada iz stava 2 plaća se u istom iznosu tokom perioda realizacije projekta, odnosno za period od prve 3 godina trajanja Ugovora.

Nakon realizacije Projekta godišnja zakupnina u prvih 10 godina obračunava se prema m² novostvorene površine obale primjenom cijene po m² obale koju je ponudio izabrani ponuđač.

Za svaku sledeću godinu nakon realizacije projekta godišnja zakupnina/naknada za korišćenje morskog dobra se uvećava za 3% godišnje. U slučaju da je godišnja stopa inflacije koju objavljuje Evropska Centralna banka veća od 3%, visina zakupnine će se uskladiti sa objavljenom stopom inflacije za tu godinu, što će se precizirati godišnjim Aneksom ugovora.

Nakon isteka prvih 10 godina trajanja ugovora godišnja naknada se obračunava prema m² površine kupališta u istoj zoni koja je utvrđena važećim Cjenovnikom početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

U slučaju da tokom trajanja ovog Ugovora dođe do izgradnje novih komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni UT uslovima i prvobitno odobrenim Projektom iznos godišnje naknade će se uvećati, na osnovu obračuna za novoplanirane privremene objekte primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

Ugovorne strane su saglasne da se svake godine tokom trajanja ovog ugovora Aneksom ugovora precizira iznos i dimanika plaćanja godišnje naknade/zakupnine za tekuću gidinu, uz obavezu zakupca da za plaćanje godišnje naknade u ratama obezbijedi bankarsku garanciju u originalu u pismenoj formi "bez prigovora" i naplativu na prvi poziv na ime duga sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se deponuje kod Zakupodavca.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade Zakupac je dužan da plaća zateznu kamatu saglasno Zakonu.

VI TRAJANJE UGOVORA

Član 20

U skladu sa uslovima Javnog poziva ugovor se zaključuje na period od **20 (dvadeset) godina, odnosno od dana 01.01.2018.god. do 31.12.2037.god. pod uslovom da je korisnik ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv Zakupca nije pokrenut sudski postupak, ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude.**

U vrijeme iz stava 1 ovog člana računa se vrijeme korišćenja morskog dobra od strane Zakupca i svih njegovih pravnih sledbenika i sukcesora.

Nakon isteka trajanja ugovora Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda novoizgrađeno morsko dobro (nepokretnosti sa pripadajućim sastavnim djelovima) u ispravnom stanju o čemu će ugovorne strane sačiniti zapisnik.

Član 21

Prava i obaveze iz ovog ugovora ZAKUPAC ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti Zakupodavca.

VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 22

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Zakupac je dužan da novoizgradjenu obalu odnosno kupaliste oslobodi od lica, stvari i objekata u roku od 30 dana od dana isteka isteka ugovora.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom Zakupca ili po sili zakona, Zakupodavac nije dužno da Zakupcu nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 23

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

Zakupodavac može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što Zakupca pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 24

Zakupac je saglasan i prihvata da Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza koje predstavljaju povredu bitnih elemenata ugovora, uključujući :

-ukoliko Zakupac ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora, prema ovjerenom revidovanom glavnom projektu,

-ukoliko Zakupac radove izvodi nekvalitetno, nestručno, neblagovremeno, koristi nekvalitetan materijal i opremu, ili radove izvodi suprotno revidovanom glavnom projektu,

-ukoliko Zakupac ne postupi po pismenom nalogu kontrolnog nadzora Zakupodavca ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko Zakupac prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Zakupodavca,

-ukoliko Zakupac zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko Zakupaca koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Zakupac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor u smislu predhodnog stava nakon što Zakupodavca pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok (od 3 do 30 dana u zavisnosti od razloga) za otklanjanje raskidnog razloga.

Ugovor se raskida pisanom izjavom koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani. U izjavi mora biti naznačeno po kom osnovu se ugovor raskida.

Član 25

U slučaju raskida ugovora Zakupac nema pravo na povraćaj uložениh sredstava.

U slučaju raskida ugovora tokom perioda realizacije Zakupodavac će aktivirati bankarsku garanciju iz člana 19 ovog Ugovora.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorene obaveze.

Član 26

Nijedna odredba ovog ugovora neće se tumačiti u smislu sticanja bilo kakvih svojinskih i obligacionih prava Zakupca nad predmetom zakupa nakon isteka trajanja ugovora.

VIII VIŠA SILA

Član 27

U slučaju da u toku trajanja ovog ugovora bez krivice ugovornih strana nastupe okolnosti (zemljotres, rat, vanredni događaji) koje se nijesu mogle predvidjeti a koje onemogućavaju realizaciju investicije, ili onemogućavaju koriscenje izgradjenog kupalista, rok zakupa neće teći, odnosno isti će nastaviti da teče kad prestane njihovo dejstvo.

U toku trajanja takvog stanja Zakupac je dužan da preduzme sve radnje kako bi spriječio nastanak štete, odnosno dužan je da preduzme sve radnje i mjere kako bi istu umanjio.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 28

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. urbanističko tehnički uslovi (Prilog 2.)
3. druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 29

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 30

Ovaj ugovor smatra se zaključenim i stupa na snagu kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Ovaj ugovor se ovjerava kod nadležnog notara.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XII KOMUNIKACIJA

Član 31

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Zakupca:

Društvo »Win« doo
Kotor, Ul.Put prvoboraca br.230

odnosno adresu Zakupodavca :
JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM
Budva, Ulica Popa Jola Zeca b.b.

Zakupac može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se Zakupcu uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, Zakupac će biti pozvan da pristupi u sjedište Zakupodavca/Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stavava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici Zakupodavca www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno Zakupcu.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona Zakupac je dužan da obavjesti Zakupodavca.

XIII ORIGINALI

Član 32

Ovaj ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, Korisnik zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 8 (osam) primjerka a 1 (jedan) Notar kod koga se vrši ovjera ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac po jedan primjerak zaključenog ugovora u roku od 15 dana od dana ovjere dostavi Zaštitniku državne imovine, Državnom tužiocu, Državnoj revizorskoj instituciji i Upravi za imovinu.

ZAKUPAC/KORISNIK

DRUŠTVO „WIN“ DOO
KOTOR

Izvršni direktor,
Rado Arsić



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Direktor

Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Obradila

Služba za ustupanje,
Ljubomirka Vidović



Број:0210-116/5
Будва,28.05.2020. год.

На основу члана 7 и 8 Закона о морском добру ("Сл. лист РЦГ", бр. 14/92, 27/94 и „Сл. лист ЦГ“, бр. 51/08, 21/09, 73/10 и 40/11), члана 6 став 2 и 24 Закона о државној имовини («Сл. лист ЦГ», бр. 21/09 и 40/11), члана 4, 5 став 2 и члана 6 Одлуке о условима, времену коришћења и висини накнаде за коришћење морског добра («Сл. лист РЦГ», бр.27/92) и члана 31 Уговора о закупу/коришћењу морског добра, број:0210-2821/3 од 24.09.2018.год.

1. Јавно предузеће за управљање морским добром Црне Горе са сједиштем у Будви, кога заступа и представља директор Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (у daljem tekstu: **Јавно Предузеће**) и

2. ДРУШТВО »CATTARO COMPANY GROUP« doo из Kotora, Škaljari, Put prvoboraca 230 (PIB:02752387), кога заступа Извршни директор Rado Arsić (у daljem tekstu : **Закупач**)

Уважавујући:

- Да је Друштво »WIN« doo из Тивта, доставило обавијештење број:0210-579/8 од 27.11.2019.год. о промени имена друштва, као и Рјешење Пореске управе, Централни регистар привредних субјекта број:5-0515190/011 од 08.04.2019.год. којим се региструје промена података на начин да се брише привредни субјекат Друштво »Win« а уписује Друштво »CATTARO COMPANY GROUP« у којем је Rado Arsić овлашћени заступник и власник са 100% удјела.

Закључују дана 28.05.2020. год.

A N E K S I УГОВОРА О ЗАКУПУ/КОРИШЋЕЊУ МОРСКОГ ДОБРА БРОЈ:0210-197/2 ОД 16.01.2020.ГОД. (ОVP 659/2018)

Члан 1.

У Преамбули, члану 1 и свим одредбама Уговора о закупу/коришћењу морског добра закљученом између Јавног предузећа и Друштва „WIN“ doo (OVP број 659 од 28.02.2018.год.) мијенја се назив закупца и умјесто Друштво »Win« doo из Kotora треба да стоји **Друштво »CATTARO COMPANY GROUP« из Kotora.**

Члан 2.

У члану 19 на крају члана додаје се два нова става који гласе:
"Годишњу закупнину/накнаду за другу годину закупа, односно за период од 01.01.2019.год. до 31.12.2019.год. обрачунату сагласно Јавном позиву и прихваћеној понуди Понуђача, према површини постојеће обале из члана 2. овог Уговора, у висини од **1.034,46 €** (словима: hiljadu tridesetčetiri eura 46/00) +PDV, закупач плаћа у моменту закључења овог Анекса

"Godišnju zakupninu/naknadu za treću godinu zakupa, odnosno za period od 01.01.2020.god. do 31.12.2020.god. obračunatu saglasno Javnom pozivu i prihvaćenoj ponudi Ponuđača, prema površini postojeće obale iz člana 2. ovog Ugovora, u visini od **1.034,00 €** (slovima: hiljadu tridesetčetiri eura 46/00) + PDV, zakupac plaća u momentu zaključenja ovog Aneksa."

Član 3.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 4.

Ovaj Aneks Ugovora stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 5.

Ovaj Aneks ugovora je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta.

Korisnik zadržava 2 (dva) a Javno preduzeće 3 (tri) primjeraka Aneksa ugovora.

KORISNIK/ZAKUPAC
"CATTARO COMPANY GROUP"
KOTOR
Izvršni direktor
Rado Arsić

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
DOBROM CRNE GORE
BUDVA
Direktor
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Obradila,
Služba za ustupanje morskog dobra
Ljubomirka Vidović



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Broj : 0206-3070/3
Budva, 05.08.2019. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome dobru («Službeni list RCG», br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini («Službeni list RCG», br. 21/09) i člana 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra («Službeni list RCG», br.27/92), Rješenja o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore, Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine za opštinu Herceg Novi i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god.

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić dipl. ekonomista (u daljem tekstu: **Javno Preduzeće**) i

2. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CATTARO COMPANY GROUP" - KOTOR, adresa: **Ul.Škaljari 230, Kotor**, čije je odgovorno lice **Rado Arsić** (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 05.08.2019.god.

U G O V O R O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god. objavilo Javni poziv broj: 0206-1628/1 od 08.04.2019.god. za prikupljanje ponuda za zakup javnih kupališta u dnevnom listu »Pobjeda«i na na web-site-u Javnog preduzeća;

-Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup za lokaciju pod rednim brojem 12. u Javnom pozivu kao najuspješniju izabrala ponudu ponuđača DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CATTARO COMPANY GROUP" - KOTOR zavedenu pod brojem: 0206-3070/1 od 19.07.2019. god., saglasno Odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj:0206-3070/2 od 22.07.2019.godine.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CATTARO COMPANY GROUP" - KOTOR**, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje **JAVNOG PORODIČNOG** kupališta predviđenog Atlasom crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi za period 2019.-2023.godine broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Herceg Novom, na Luštici u naselju Rose, dio obale i plaža na lokaciji ispod "Tvrđave", plaža sa južne strane pristaništa-mula u dužini od 20 m¹+20 m¹/površine 664 m², zahvatajući djelove kat.parcele 1 i 24 KO Rose, sa pripadajućim akva prostorom, lokacija označena kao 21A u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta u opštini Herceg Novi.

Saglasno javnom pozivu br: 0206-2947/1 od 09.07.2019.god za prikupljanje ponuda za zakup kupališta i Atlasu crnogorskih plaža i kupališta br:0203-388/5-1 od 28.01.2019.god.na kupalištu se mogu postaviti:

1)ležaljke, suncobrani, pedaline i sandoline isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koje će postaviti u periodu od 01.05.-31.10.tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2) U okviru kupališta nije planirano postavljanje privremenih objekata.

Morsko dobro iz stava 1. ovog člana ustupa se Korisniku u viđenom stanju.

Dio morskog dobro opisan u prethodnom stavu, prikazan je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Korišćenje morskog dobra i obavljanje djelatnosti u zaštićenim zonama za kupališta koja su proglašena zaštićenim područjima, sprovodi se saglasno odredbama Zakona o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

IV NAKNADA

Član 4.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU sezonsku naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora (za period od 01.05. do 31.10.2019.godine).

Sezonska naknada za tekuću 2019.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 570,00 eura (petstotinasedamdeset eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Naknadu je Korisnik dužan da plati u momentu zaključenja ugovora na žiro račun Javnog preduzeća br: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Ugovorne strane su saglasne da će, saglasno stavu 1. ovog člana ugovora, početkom svake godine, dok traje osnovni ugovor i u slučaju produženja trajanja ovog ugovora, saglasno članu 6. osnovnog ugovora, a najkasnije do 31.01. tekuće godine, sačiniti aneks ugovora kojim će se precizirati dinamika plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje kupališta. plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje privremene lokacije/kupališta.

Član 5.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2019.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 4 ovog Ugovora (**činidbena garancija**).

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

KORISNIK je dužan da u slučaju produženja ugovora, saglasno članu 6. ovog ugovora, da najkasnije do 30.01.2020.godine dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2020.godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora, uključujući i obavezu zaključenje Aneksa ugovora za 2020.godinu najkasnije do 31.01.2020.godine. Na isti način će se postupati i u slučaju daljeg produženja ugovora.

U slučaju nepoštovanja ugovorenih obaveza iz člana 8 i 9., ili povrede obaveza iz člana 10. i 11. ovog ugovora koje su konstatovane Zapisnikom o izvršenoj kontroli ovlašćenih radnika Javnog preduzeća ili tokom inspeksijskog nadzora, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od pet dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se kontrolnim Zapisnikom službenika Javnog preduzeća ponovo konstatuje da KORISNIK nije otklonio nepravilnost i/ili isto konstatuje inspekcija Uprave za inspeksijske poslove, Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V TRAJANJE UGOVORA

Član 6.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period od 05.08. tekuće godine, odnosno od dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2019. god., uz mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine pod uslovom da je Korisnik izvršio obaveze predviđene ovim ugovorom, da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut ili u slučaju da je pokrenut sudski spor između Javnog preduzeća i Korisnika zbog neispunjavanja ugovorenih obaveza.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije (hoteli kategorije 5* ili 4*) u neposrednom zaleđu, odnosno realizacije planskog dokumenta koja isključuje korišćenje morskog dobra u skladu sa ovim ugovorom, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uložениh sredstava.

VI OBAVEZE JAVNOG PREDUZEĆA

Član 7.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora preda u državinu ustupljeni dio morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK će na dan uvođenja u posjed sačinjeti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

JAVNO PREDUZEĆE je dužno da preduzeme sve mjere u cilju štite KORISNIKA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

VII OBAVEZE KORISNIKA

Član 8.

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, u skladu sa Atlasom crnogorskih plaža i kupališta i Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra broj:101-206/187 od 25.12.2018.god. plažu uredi i opremi kupalište.

Atlasom crnogorskih kupališta i plaža za 2019-2023.godinu i Programom objekata privremenog karaktera predviđeno je postavljanje privremenih objekata:

1)ležaljke , suncobrani , pedaline i sandoline isključivo saglasno uslovima Javnog preduzeća za organizaciju kupališta a koje će postaviti u periodu od 01.05.-31.10.tekuće godine dok traje osnovni ugovor.

2) U okviru kupališta nije planirano postavljanje privremenih objekata.

KORISNIK preuzima obavezu da privremene objekte na kupalištu postavi saglasno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, što podrazumijeva:

- **da izradi tehničku dokumentaciju saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima iz Atlasa Crnogorskih plaža i kupališta i Programa privremenih objekata koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove, i da istu dostavi na uvid Javnom preduzeću**
- **saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta, dozvole i saglasnosti propisane urbanističko-tehničkim uslovima,**
- **obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspeksijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,**
- **postavljanje privremenog objekta na osnovu prijave i dokumentacije propisane članom 117 Zakona i planiranju prostora i izgradnji objekata, uključujući i infrastrukturno opremanje lokacije.**

Sve pripreme radove i radove na uređenju morskog dobra Korisnik je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Radovi se izvode na osnovu tehničke dokumentacije i pribavljenih mišljenja, saglasnosti i dozvola izdatih u procedurama u svemu saglasno Zakonu i planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonu o vodama i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete, povrede i sl. koje nastupe trećim licima tokom boravka na ustupljenom dijelu morskog dobra, odnosno da nadoknadi Javnom preduzeću sva potraživanja koja eventualno treća lica ostvare od Javnog preduzeća, osim ako dokaže da je do štete došlo bez njegove krivice.

Član 9.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- **da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi kao javno-porodično kupalište prema Atlasu crnogorskih kupališta i plaža, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje i opremanje kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;**
- **da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku**

o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a saglasno zakonu, uz obavezu da se upiše kod nadležnom poreskog organa područna jedinica–filijala za registraciju i pružanje usluga;

- Radno vrijeme svih vrsta kupališta je od 07:00h do 21:00h, osim romantičnih i party kupališta kojima radno vrijeme može biti 24h zbog organizovanja posebnih programa.
- Na kupalištu mora postojati cjenovnik plažnog mobilijara sa naznakom da se plažni mobilijar ne naplacuje poslije 17:00h, koji će biti istaknut na tabli sa informacijama o kupalistu.
- da u periodu vansezona i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- Da tokom kupališne sezone, i to u periodu od 01.05-31.10, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbjednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);
- da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu za svaku godinu trajanja ugovora;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :
 - detaljno čišćenje plaže označenog morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora,
 - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri Javno preduzeće;
 - **da do 01.05. svake godine dok traje ugovor organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :**
 - vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaca i sl.),
 - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta
 - opremi i stavi funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje,
 - postavi adekvatne kante za otpatke,
 - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za uređenje i opremanje kupališta koji su sastavni dio ugovora,
 - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na rpopisanoj udaljenosti od obale,
 - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
- da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od organa za tehničke uslove (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema za svaku godinu trajanja ugovora;
- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru,
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;

- da po isteku odobrenja za obavljanje djelatnosti, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;
- da tokom vansezona privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 10.

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- Nezaključenje Anexa Ugovora do 01.04. tekuće godine,
- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda manjeg obima: nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće,
 - neblagovremeno izmirivanje obaveza po osnovu utrošene vode, struje, odvoza smeća i ostalih dažbina prema organima, koja proisteknu po osnovu korišćenja kupališta, privremenih objekata,
- ne postavi kule za spasioce sa propisanom opremom,
- ne postavi informativne table o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbjednosti,
- neispravnost uređaja i opreme za tuširanje,
- neangažovanje propisanog broja ovlašćenih spasilaca,
- drugi slučajevi povreda koje u manjem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu, privremenom objektu i sl.

Član 11.

Smatraće će se da je KORISNIK izvršio težu povredu ugovorenih obaveza ukoliko:

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- ne stavi kupalište u funkciju u skladu sa Ugovorom,
- ne pribavi odobrenje za obavljanje djelatnosti kupališta do 01.06. u tekućoj godini,
- ne angažuje spasilačku službu na kupalištu,
- ne izvrši ograđivanje kupališta bovana sa morske strane,
- ne oslobodi ½ kupališta plažnim mobilijarom,
- postavi privremene objekte suprotno izdatim Urbanističko tehničkim uslovima, ili postavi objekte koji nisu predviđeni Atlasom ili Programom
- ne pribavi odobrenje za rad za obavljanje djelatnosti od nadležnog organa, a obavlja privrednu djelatnost,
- za postavljanje privremenih objekata ne pribavi saglasnost gradskog arhitekta,
- ne podnese prijavu sa dokumentacijom Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- odobrene privremene objekte postavi suprotno principima unifikacije, tipizacije, idejnom rješenju, glavnom projektu odobrenom od strane gradskog arhitekta,
- izvodi građevinske radove bez odobrenja ili prijave na zakupljenom prostoru, u neposrednoj blizini, zaleđu ili akvaprostoru,
- ili izvrši drugu povredu ugovornih obaveza iz člana 8. ovog ugovora,
- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja i okruženje, a posebno zaštićena područja (pješčane dine, druge vegetacije i ostalo),
- naplaćuje ulaz na kupalištu,

- uslovljava pristup kupalištu obaveznim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelska kupališta),
- vrši izdavanje skutera i drugih plovni objekata na motorni pogon kao i omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u ograđenom akvaprostoru kupališta,
- omogućava parkiranje i kretanje vozila na kupalištu,
- izvrši postavljanje prepreka na ulazu/zahvatu kupališta suprotno Pravilniku,
- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku,
- ne oslobodi pojas od 3m uz more,
- ometa, sprečava, vrijeđa službena lica Javnog preduzeća ili drugih organa u izvršavanju službenih radnji i aktivnosti,
- počinu krivično djelo ili teži prekršaj u vezi sa obavljanjem djelatnosti na predmetu zakupa,
- drugi slučajevi povreda koje u većem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu i sl.

Član 12.

Služba za kontrolu morskog dobra, zapisnikom na licu mjesta ili službenom zabilješkom konstatuju vrstu povrede ugovorenih obaveza, osim za povrede iz člana 10 stav 1 tačka 1 ugovora koje utvrđuje Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra na osnovu svoje evidencije.

U slučaju odsustva ili odbijanja ovlašćenog lica Korisnika da učestvuje u postupku kontrole, Služba će sačiniti Službenu zabilješku, na osnovu koje će u slučaju utvrđivanja nepravilnosti Korisniku biti upućena Opomena zbog povrede ugovorenih obaveza.

Mjere i sankcije

Član 13.

Mjere i sankcije koje Javno preduzeće izriče u zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza su: Opomena u slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, odnosno za teže povrede Opomena pred raskid ugovora, aktiviranje činidbene garancije, jednostrani raskid ugovora.

U slučajevima kada je kod korisnika konstatovana teža povreda ugovorenih obaveza, a postoje neki opravdani razlozi, korisnik može nakon izricanja mjere Opomena pred raskid, dokumentovati – dokazivati opravdanu nemogućnost postupanja usled čega je došlo do činjenja ili ne činjenja i teže povrede ugovorenih obaveza.

Član 14.

Opomena se izriče za lakše povrede ugovorenih obaveza iz člana 10. ovog ugovora kada se smatra da će se izricanjem iste obezbijediti uredno izvršenje povrijeđene obaveze od strane Korisnika. Opomenom će se naložiti Korisniku da otkloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 3 (tri) dana, zavisno od okolnosti i stepena povrede u pojedinačnom slučaju.

Član 15.

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede ugovorene obaveze iz člana 11. ovog ugovora, a Korisniku se istovremeno nalaže da otkloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana, u zavisnosti od okolnosti slučaja i stepena povrede.

U slučaju da Korisnik ne postupi po Opomeni pred raskid ugovora i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će primijeniti sankcije iz člana 16. i/ili 21. ovog Ugovora.

Član 16.

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

Činidbena garancija aktivirat će se u slučaju teže povrede ugovorenih obaveza.

Ova sankcija može se kombinovati istovremeno sa Opomenom pred raskid ugovora iz člana 15. i jednostranog raskida ugovora iz člana 21. ovog Ugovora.

Sredstva prihodovana po osnovu realizacije činidbene garancije mogu biti namijenjena za izvršenje povrijeđene obaveze, za namirenje potraživanja Korisnika prema drugim subjektima koji proističu iz Ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno za podmirivanje troškova minimalne opremljenosti, bezbjednosti i održavanja u slučaju raskida ugovora, i drugo.

Član 17.

Za ugovore zaključene na period duži od jedne godine, mjera izrečena u tokom kalendarske godine ne prenosi se na sledeću godinu.

Referentnost i podobnost

Član 18 .

Korisnik kojem u toku kalendarske godine bude izrečena mjera Opomena pred raskid ugovora, ili ne zaključi Anex Ugovora do 01.04. o produženju ugovora za narednu godinu trajanja ugovora, neće imati pravo na reference za tu kalendarsku godinu.

Korisnik kojem Javno preduzeće jednostrano raskine ugovor, neće imati pravo učešća u narednim postupcima za ustupanje na korišćenje i smatrat će se nepodobnim ponuđačem.

VIII PRESTANAK UGOVORA

Član 19.

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom korisnika ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 20.

Ovaj Ugovor prestaje po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenju morskog dobra.

Na osnovu člana 11 Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što KORISNIKA pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 21.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz člana 8., 9 i 11 ovog ugovora uključujući i :

- ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima
- ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,
- ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupa od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,
- ukoliko KORISNIK ne postupa po pismenom nalogu ovlašćenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,
- ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,
- ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,
- ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju neotklanjanja konstatovanih težih povreda shodno Opomeni pred raskid ugovora, ili izvršenja druge teže povrede u toku iste kalendarske godine, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća ili u sprovedenom inspekcijskom postupku od strane organa nadležnog za inspekcijske poslove.

Ugovor se raskida Izjavom o jednostranom raskidu ugovora, i ista mora biti obrazložena.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji/kupalištu i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Član 22.

Prava i obaveze iz ovog ugovora KORISNIK ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 23.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. Uslovi za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenih objekata na kupalištu.

Član 24.

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Korisnika ul. Ul.Škaljari 230-Kotor, odnosno adresu JAVNOG PREDUZEĆA, Ulica Popa Jola Zeca b.b. Budva.

Korisnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se KORISNIKU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, KORISNIK će biti pozvan da pristupi u sjedište Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stavava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici JAVNOG PREDUZEĆA www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno KORISNIKU.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona KORISNIK je dužan da obavjesti JAVNO PREDUZEĆE.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 25.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primijenjivat će se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačinjeti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obaveze u vezi sa novim zakonskim propisima.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju stvarno i mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 26.

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

XII ORIGINALI

Član 27.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, KORISNIK zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

KORISNIK

**DOO "CATTARO COMPANY GROUP"
KOTOR**

**Izvršni direktor,
Rado Arsić**



**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE**

↓ Direktor,

Predrag Jelušić, dipl.ekonomista



Obradio,

Srdan Radić, dipl.pravnik

**Rukovodilac Službe za
ustupanje na korišćenje morskog dobra**

Ljubomirka Vidović, dipl.pravnik

Datum zaključenja: 30.09.2019.

Број : 0206-2571/2
Будва, 17.08.2020.godine

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92), člana 6, stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09) i člana 4, 5. Stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Sl. list RCG", br. 27/92), Rješenja o registraciji za PDV od 01.04.2013.godine izdato od Poreske uprave Crne Gore, Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019.-2023.godine broj:01-40/142 od 29.06.2020.godine i Izmjena i dopuna Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0206-1211/1 od 09.04.2020.godine.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE, (PIB:02116146), sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**)

i

D.O.O. „CATTARO COMPANY GROUP“ – KOTOR, Ul.Škaljari 230, Kotor, koga zastupa i predstavlja izvršni direktor Rado Arsić, (u daljem tekstu: **KORISNIK**),

Zaključuju dana 17.08.2020. godine, u Budvi

Uvažavajući:

- Da je Vlada Crne Gore, u cilju umanjavanja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusom, donijela Treći paket socio-ekonomskih mjera kojim se predviđa umanjavanje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2020.godinu od 50% korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl.
- Naredbu Ministarstva zdravlja za preduzimanje privremenih mjera za sprečavanje unošenja u zemlju, suzbijanje i sprječavanje prenošenja novog korona virusa („Službeni list Crne Gore“ br.043/20 od 13.05.2020.godine),
- Zaključke br. 2 Upravnog odbora donijete na 14.elektronskoj sjednici održanoj dana 30.04.2020.godine broj: 0203-1292/3 od 30.04.2020.godine,
- Član 6. Osnovnog Ugovora broj: 0206-3070/3 od 05.08.2019.godine koji predviđa da se trajanje osnovnog Ugovora može produžiti do 2023.godine,
- Da je uvidom u knjigovodstvenu evidenciju Javnog preduzeća konstatovano da je Korisnik izvršio ugovorne obaveze preuzete Ugovorom o korišćenju morskog dobra broj: 0206-3070/3 od 05.08.2019.godine i pribavio odobrenje za rad kupališta za 2019.godinu.

A N E K S I
UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA
Br. 0206-3070/3 od 05.08.2019.godine

Član 1.

Članom 4. osnovnog Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-3070/3 od 05.08.2019.godine, utvrđuje se naknada za korišćenje morskog dobra za 2020.godinu odnosno, mijenja se stav 2 istog i glasi:

„Sezonska naknada za 2020. godinu utvrđena je u visini od 570,00 EUR (slovima: pet stotina sedamdeset eura), koja se uvećava za iznos PDV-a. Vršiti se umanjeno iste za 50%, saglasno Trećem paketu socio-ekonomskih mjera koje je Vlada Crne Gore donijela u cilju umanjenja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusom, i naknada za tekuću sezonu sada iznosi 285,00 EUR (slovima: dvije osamdeset pet euro)+PDV.“

Mijenja se stav 3 člana 4. i glasi:

„Naknadu je Korisnik dužan da plati, u cjelosti u momentu zaključenja ovog aneksa ugovora o korišćenju morskog dobra, na žiro račun Javnog preduzeća broj: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obaveznika i šifrom opštine Herceg Novi 906.“

Član 2.

Članu 5 osnovnog Ugovora broj: 0206-3070/3 od 05.08.2019.godine dodaje se nov stav 5 koji glasi:

„Korisnik se oslobađa obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2020.godinu kojom garantuje dobro izvršenje obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV, saglasno Zaključcima br.2 Upravnog odbora broj:0203-1292/3 od 30.04.2020.godine.“

Član 3.

Član 6. osnovnog Ugovora broj: 0206-3070/3 od 05.08.2019.godine predviđa mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine, obzirom da je Korisnik ispunio sve Ugovorom preuzete obaveze:

„Produžava se vrijeme trajanja ugovora za 2020.godinu, odnosno do 31.12.2020.godine.“

Član 4.

Saglasno usvojenoj tački br. 1. Zaključaka br. 2 koje je donio Upravni odbor Javnog preduzeća, zavedenih kao: 0203- 1292/3 od 30.04.2020.god. a kojom : »Kupališta i privremene lokacije u zoni morskog dobra stavljaju se u funkciju počev od 18.maja 2020.god.«, tako će korisnik na kupalištu označenom 21A u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta za opštinu Herceg Novom obavljati djelatnosti u slijedećem periodu:

- 1.)iznajmljivanje plažnog mobilijara - ležaljke i suncobrani, pedaline i sandoline u periodu od 17.08.2020.godine do 31.10.2020.godine.
- 2.)U okviru kupališta nije predviđeno postavljanje drugih privremenih objekata.

Član 5.

Korisnik se obavezuje da završi postupak prikupljanja dokumentacije tražene izdatim urbanističko tehničkim uslovima i osnovnim ugovorom broj: 0206-3070/3 od 05.08.2019.godine, odnosno Korisnik je dužan da pribavi odobrenje za rad kupališta nadležnog organa lokalne samouprave.

Član 6.

Korisnik se obavezuje da preduzma sve mjere, na koje ga obavezuje Naredba za preduzimanje privremenih mjera za sprečavanje unošenja u zemlju, suzbijanje i sprječavanje prenošenja novog korona virusa („Sl.list CG“ br.043/20), kao i da poštuje i primijeni sve mjere koje budu nadležni državni organi donijeli u ovu svrhu, a u vezi sa ugovorom o korišćenju morskog dobra.

Član 7.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora, ostaju na snazi.

Član 8.

Ovaj aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 9.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (primjeraka) istovjetnih primjeraka, 2 (dva) primjerka zadržava Korisnik, a 3(tri) primjerka zadržava Javno preduzeće.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje

Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje:

Irena Sekulović

Rukovoditeljica službe:

Ljubomirka Vrdović

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Direktor,
Predrag Jelusić, dipl. ekonomista



KORISNIK
„GATTARO COMPANY GROUP“
D.O.O. KOTOR

Izvršni direktor,
Rado Arsić

Datum potpisivanja

07.09.2022



**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

Broj : 0206-634/8

Budva, 23.08.2021. godine

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92), člana 6, stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09) i člana 4, 5. Stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Sl. list RCG", br. 27/92), Rješenja o registraciji za PDV od 01.04.2013.godine izdato od Poreske uprave Crne Gore, Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019.-2023.godine broj:01-40/142 od 29.06.2020.godine i Atlas crnogorskih plaža i kupališta za period 2019-2023. godine za opštinu Herceg Novi.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE, (PIB:02116146), sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Mladen Mikijelj (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**)

i

D.O.O. „CATTARO COMPANY GROUP“ – KOTOR, Ul.Škaljari 230, Kotor, koga zastupa i predstavlja izvršni direktor Rado Arsić, (u daljem tekstu: **KORISNIK**),

Zaključuju dana 23.08.2021. godine, u Budvi

Uvažavajući:

- Da je Vlada Crne Gore, u cilju umanjjenja negativnih ekonomskih efekata izazvanih pandemijom korona virusa, donijela Mjere podrške građanima i privredi za I kvartal 2021. godine kojim se predviđa umanjjenje godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2021.godinu korisnicima/zakupcima koji obavljaju djelatnost sezonski ili tokom čitave godine, i to u ugostiteljskim objektima-restoranima, na kupalištima, privremenim lokacijama, pristaništima i sl., u visini od 50% ugovorene godišnje/sezonske naknade za korišćenje morskog dobra,
- Zaključke Vlade Crne Gore broj: 07-398/2 od 28.01.2021. godine tačka 22, donijete na sjednici Vlade Crne Gore dana 28.01.2021. godine,
- Zaključak Upravnog odbora Javnog preduzeća broj: 0203-3096/4 od 29.12.2020. godine donijet na 23. sjednici Upravnog odbora održanoj dana 29.12.2020. godine, u kojem u tački 2 stoji: "Korisnici/zakupci koji obavljaju sezonsku djelatnost oslobađaju se obaveze dostavljanja činidbene garancije za 2021. godinu.",
- Član 6. osnovnog ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0206-3070/3 od 05.08.2019. godine koji predviđa da se trajanje osnovnog Ugovora može produžiti do 2023.godine,
- Da je uvidom u knjigovodstvenu evidenciju Javnog preduzeća konstatovano da je Korisnik izvršio obavezu plaćanja naknade za korišćenje morskog dobra za 2020. godinu.

Član 6

Korisnik se obavezuje da poštuje i primjeni sve važeće mjere koje nadležni državni organi budu donijeli u cilju sprečavanja širenja pandemije korona virusa, a u vezi sa ugovorom o korišćenju morskog dobra.

Član 7

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora, ostaju na snazi.

Član 8

Ovaj aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 9

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 4 (četiri) istovjetna primjerka od čega 2 (dva) primjerka zadržava Korisnik, a 2 (dva) primjerka zadržava Javno preduzeće.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje
Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje:

Irena Sekulović

Rukovodilac službe:

Andrej Purić



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE



Direktor,
Mladen Mikijelj



KORISNIK

„CATTARO COMPANY GROUP“
D.O.O.- KOTOR

Izvršni direktor,
Rado Arsić



Datum potpisivanja _____

