

Broj: UP I 0201-36/2
Budva, 26.05.2022. godine

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore postupajući po zahtjevu Advokata Jovane V. Pavlović, zavedenog na arhivi Javnog preduzeća pod brojem UPI 0201-36/1 od 12.05.2022. 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), člana 2 Uredbe o naknadi troškova u postupku za pristup informacijama („Službeni list Crne Gore“, br. 066/16 od 20.10.2016.godine), člana 1 Uredbe o izmjenama uredbe o naknadi troškova u postupku za pristup informacijama („Službeni list Crne Gore“, br. 121 od 19.11.2021. godine), donosi:

R J E Š E N J E

1. Usvaja se zahtjev za pristup informaciji po zahtjevu Advokata Jovane V. Pavlović, zaveden pod brojem UPI 0201-36/1 od 12.05.2022. godine i dozvoljava pristup informacijama:
 - *Ugovor o dugoročnom zakupu morskog dobra zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Konzorcijuma “Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO, Karisma Hotels & Resorts Corporation LTD, Karisma Resorts Intenational S.A, Karisma Operating Holding S.A de C.V, Karisma Hotels & Resorts de las Americas LTD“, broj 0210-3178/2 od 25.09.2017. godine;*
 - *Rješenje broj 0210-2333/10-Up od 08.06.2018. godine;*
 - *Rješenje broj 0210-2333/5-Up od 07.06.2018. godine;*
 - *Urbanističko tehnički uslovi broj 0210-2333/2-Up od 07.06.2018. godine;*
 - *Uslovi za uređenje i opremanje hotelskog uređenog i izgrađenog kupališta, broj 0210-2333/3 od 07.06.2018. godine.*
2. Pristup predmetnom dokumentu ostvariće se dostavom navedenih podataka na adresu Advokat Jovana V. Pavlović, Ul.Slobode br. 60/4, Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Podnosilac zahtjeva Advokat Jovana V. Pavlović dostavila je Javnom preduzeću zahtjev za slobodan pristup informacijama zaveden pod brojem UPI 0201-36/1 od 12.05.2022. godine, kojim je tražen pristup informacijama:

- *Kopija kompletnih spisa predmeta, broj 0210-2333/10-Up, Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0210-3178/2, koji je sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom Crne Gore zaključio Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO.*

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 dio zahtjeva za slobodan pristup informacijama treba usvojiti kao osnovan, u skladu sa članom 13 ovog Zakona.

Kako je članom 4 Uredbe o naknadi troškova u postupku za pristup informacijama predviđeno da organ vlasti može iz razloga ekonomičnosti i srazmjernosti, u cilju zaštite prava stranaka i javnog interesa, odlučiti da podnosiocu zahtjeva ne naplaćuje troškove postupka ukoliko isti ne prelaze iznos od 3,00 €, to se podnosilac zahtjeva oslobađa istih.

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

M. Rafailović

Pomoćnik direktora,

Nikola Rađenović

Direktor,
Mladen Mikijelj

M. Mikijelj



PRILOG 6

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ МОРСКИМ

ДОБРОМ ЦРНЕ ГОРЕ

Број

0210-3178/2

Будва, 25.09. 2017 год.

UGOVOR

O DUGOROČNOM ZAKUPU MORSKOG DOBRA

Ulcinj, 25. septembar 2017. godine

MT

Sadržaj

1. DEFINICIJE I TUMAČENJE.....	4
2. PREDMET I OPIS MORSKOG DOBRA	10
3. PRAVA KOJA SE TIČU ZAKUPA ZONE MORSKOG DOBRA.....	11
4. TRAJANJE UGOVORA.....	13
5. CIJENA ZAKUPA.....	14
6. PRISTUP ZONI MORSKOG DOBRA.....	15
7. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE.....	16
8. NAMJENA MORSKOG DOBRA	16
9. OBAVEZE, IZJAVE I GARANCIJE.....	16
10. PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA	18
11. RAZNE ODREDBE	19
12. SPOROVI, PRIMJENA PROPISA I JEZIK	22

mt

U G O V O R

O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Ovaj Ugovor o dugoročnom zakupu Morskog dobra (u daljem tekstu: „Ugovor“) zaključen je u Ulcinju 25. septembra 2017. između:

1. **JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE** sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag JELUŠIĆ (u daljem tekstu: **“Javno preduzeće”**)

i

2. **Konzorcijum „Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO, Karisma Hotels & Resorts Corporation LTD, Karisma Resorts International S.A, Karisma Operating Holding S.A. de C.V. ,Karisma Hotels & Resorts de las Americas LTD“**, koga, shodno Ugovoru o konzorcijumu od 20. jula 2017. godine, zastupa član konzorcijuma, društvo „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO Podgorica, sa sjedištem na adresi Cetinjska 11, V sprat (The Capital Plaza Centar) Podgorica, PIB: 03134687 a navedeno društvo zastupa izvršni direktor Nemanja Kostić, br.pasoša 011989348 Srbija (u daljem tekstu: **“Zakupac”**)

uvažavajući:

1. Da je Zakupac dana 25. septembra 2017. sa Državom Crnom Gorom, koju predstavlja Vlada Crne Gore, i HTP“ Ulcinjska Rivijera“AD zaključio Ugovor o zakupu kompleksa HTP “Ulcinjska Rivijera“ AD (u daljem tekstu: „Ugovor o zakupu“);
2. Da je Ugovorom o zakupu predviđen Investicioni program koji, između ostalog, obuhvata obalu i zemljište koje pripada zoni morskog dobra i koji ne može da se realizuje ukoliko Zakupac nije u posjedu prostora koji pripada zoni morskog dobra;
3. Da će cjelokupna Zona Morskog dobra koja predstavlja predmet ovog Ugovora činiti dio Hotelskog rizorta i imati status hotelskog kupališta (kako je definisano u daljem tekstu) i da će se taj status stalno održavati;
4. Da je prihvaćeni Investicioni program Zakupca značajan za turistički razvoj opštine Ulcinj, ali i ukupan razvoj i unapređenje turističke privrede Crne Gore;

5. Da se Ugovor o zakupu sa Investicionim programom ne može realizovati bez sticanja prava Zakupca na dugoročni zakup predmetne Zone Morskog dobra;
6. Da je Vlada dana 21. septembra 2017. donijela Zaključak br. 07-381 o davanju saglasnosti na tekst Ugovora o zakupu čiji je Prilog 6 ovaj Ugovor i ovlastila Ministra održivog razvoja i turizma, Pavla Radulovića da ga potpiše u njeno ime.

Ugovoreno je kako slijedi:

1. DEFINICIJE I TUMAČENJE

1.1 Definicije

Za sve svrhe ovog Ugovora, osim ako nije drukčije definisano, termini definisani ovdje imaju značenje kako je navedeno u ovom Ugovoru. Radi pojašnjenja uslovi definisani u Ugovoru o zakupu se neće svi koristiti u ovom Ugovoru.

TERMIN	DEFINICIJA
„Datum potpisivanja“	Datum potpisivanja ovog Ugovora od strane svih Strana i njegove notarizacije kod nadležnog Javnog notara.
„Datum stupanja na snagu“	Dan kada ovaj Ugovor stupa na snagu, a to je Dan stupanja na snagu Ugovora o zakupu.
„Datum stupanja na snagu Ugovora o zakupu“	Datum ispunjenja prethodnih uslova i potpisivanje Protokola o zatvaranju iz Ugovora o zakupu.
„Clausula Intabulandi“	Konačna i neopoziva pisana saglasnost koju će Vlada izdati Zakupcu, kojom mu, za period trajanja ovog Ugovora, dozvoljava da u Katastar nepokretnosti izvrši upis prava korišćenja nad Zonom Morskog dobra.
„Činidbena garancija“	Garancija za ispunjenje Investicija iz Ugovora o zakupu.
„Ekološka opasnost“	Svaka radioaktivna emisija i/ili prirodna ili vještačka supstanca ili stvar bilo koje vrste (bilo u čvrstom, tečnom, gasovitom stanju ili u vidu pare, samostalno ili u kombinaciji sa

TERMIN	DEFINICIJA
	<p>drugim supstancama) koja može (samostalno ili u kombinaciji) naškoditi ljudima ili drugim živim organizmima ili mogu naškoditi ili uzrokovati štetu Lokaciji, ili Zoni Morskog dobra, uključujući bez ograničenja činjenje da izgradnja i razvoj Lokacije ili Zone Morskog dobra u skladu sa Investicionim programom budu neizvodljivi, nepraktični ili nemogući, ili javnom zdravlju ili dobrobiti ili mogu uzrokovati smetnje, uključujući između ostalog kontrolisane, specijalne, štetne, toksične i opasne supstance; azbest; otpad; elektromagnetno zračenje; zagrijavanje ili zagađivače.</p>
<p>„Investicioni program Zakupca“</p>	<p>Investicioni program u trajanju od 10 godina, kako je opisan ili na koga se upućuje u Prilogu 2 Ugovora o zakupu na osnovu Ponude na Tenderu koju je podnio Zakupac.</p>
<p>„Hotelski rizort“</p>	<p>Hotelski rizort se, u vrijeme potpisivanja Ugovora o zakupu, definiše Zakonom o turizmu kao objekat primarnog hotelijerstva za obezbjeđivanje usluga smještaja i usluga pripreme i serviranja hrane i pića, koji se nalazi na atraktivnoj lokaciji i pored obezbjeđivanja usluga smještaja i hrane i pića, takođe, uključuje dodatne kapacitete za sport i rekreaciju, zabavu, kupovinu, konferencije itd. Usluge Hotelskog rizorta se obezbjeđuju za posebnu grupu gostiju – članove kluba. Hotelski rizort je integrisana i funkcionalna cjelina koja se sastoji od Lokacije i Zone Morskog dobra gdje su Lokacija i Zona Morskog dobra tako projektovani u okviru svakog relevantnog prostornog plana kao integrisana i funkcionalna cjelina i gdje će cijela Zona Morskog dobra biti namijenjena za hotelsko kupalište. Režim upravljanja će biti identičan za cijelu oblast Hotelskog rizorta i biće organizovan od strane vlasnika i/ili operatera hotela u skladu sa Zakonom.</p>

TERMIN	DEFINICIJA
	<p>Hotelski rizort obezbjeđuje usluge članovima kluba u cijeloj zoni, uključujući Zonu Morskog dobra, to jest, klijentima koji zahtijevaju najveći nivo ekskluzivnosti, privatnosti, sigurnosti i mira. Prema tome, takvi Hotelski rizorti (uključujući i Zonu Morskog dobra) (a) su izgrađeni po veoma visokim standardima sa proizvodima, materijalima i završnom obradom izuzetno visokog kvaliteta (u vezi sa djelovima Hotelskog rizorta koji ima izgrađene zone) (b) su pod upravom hotelskih operatora najvišeg nivoa i popunjeni zaposlenima najvišeg nivoa, (c) otvoreni za članove kluba i za goste u skladu sa pravilima koje određuje vlasnik i/ili operater najvećeg nivoa koji upravlja Hotelskim rizortom u skladu sa propisima, (d) potpuno su opremljeni, tako da se hrana i piće, aktivnosti i zabava nalaze u okviru rizorta.</p>
<p>„Javno preduzeće“</p>	<p>Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore "Morsko Dobro", koje ima javno ovlašćenje da upravlja i razvija Morsko dobro Crne Gore, zaključuje ugovore o korišćenju Morskog dobra i izgradnji i održavanju infrastrukturnih objekata za potrebe Morskog dobra.</p>
<p>„Katastar nepokretnosti“</p>	<p>Katastarski operat Opštine Ulcinj, koji vodi državna Uprava za nekretnine Crne Gore.</p>
<p>„List nepokretnosti“</p>	<p>Izvod iz Katastra, br. 2018 KO Donji Štoj kojim se potvrđuju podaci o nepokretnoj imovini dati u zakup u skladu sa ovim Ugovorom, bliže opisani u tački 2.1 ovog Ugovora, uključujući: vrstu imovine, veličinu, podatke o vlasništvu, porijeklo vlasništva i moguće upisane Terete.</p>
<p>„Objekat“</p>	<p>Objekat ili konstrukcija bilo koje vrste izgrađeni ili instalirani na Zoni Morskog dobra u skladu sa odobrenjem Javnog preduzeća i</p>

TERMIN	DEFINICIJA
	Zakonom.
„Opštinske dažbine“	Dažbine, takse i porezi koji se plaćaju opštini Ulcinj vezano za komunalno opremanje i generalno u vezi sa izgradnjom objekata i uređenjem zemljišta.
„Ovaj Ugovor“	Ovaj Ugovor o zakupu/korišćenju morskog dobra, zaključen od strane i između Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore i Zakupca.
„Planski dokument“	Državna studija lokacije: Državna studija lokacije za Morsko dobro, kojom se uređuju uslovi za razvoj i izgradnju u zoni Morskog dobra u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu Morskog dobra, i kojom se za Zonu Morskog dobra predviđaju urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata, parcelizaciju zemljišta u urbanističke i katastarske parcele, pojedinosti o infrastrukturnoj mreži i komunalnim sadržajima u okviru zone u skladu sa važećim i svaki drugi urbanističkim plan višeg i nižeg reda, po osnovu koje se izdaje Građevinska dozvola.
„Povezano društvo“	U odnosu na bilo koje Lice, svako drugo Lice koje, direktno ili indirektno, (a) ima vlasništvo ili glasačku kontrolu nad prvim Licem, (b) se nalazi u vlasništvu prvog Lica, ili ako prvo Lice ima glasačku kontrolu nad 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 “posjedovati” ili “u vlasništvu” znači vlasništvo nad više od pedeset procenata (50%) akcijskog kapitala ili prava na raspodjelu po osnovu akcijskog kapitala relevantnog Lica, a termin „glasačka kontrola“ znači pravo da se utiče na upravljanje Licem i politiku Lica, bilo putem vlasništva nad hartijama od vrijednosti sa pravom glasa ili

TERMIN	DEFINICIJA
	preko odbora direktora, ugovorom ili na drugi način.
„Pravo korišćenja“	Neograničeno i prenosivo nezavisno pravo korišćenja u skladu sa ovim Ugovorom i Zakonom. Ugovor o dugoročnom zakupu će biti evidentiran u G Listu relevantnog Lista nepokretnosti, na period od 30 (trideset) godina, a njegovo trajanje se može produžiti u skladu sa Ugovorom o zakupu i ovim Ugovorom.
„Radni dan“	Bilo koji dan izuzev subote, nedjelje ili državnog praznika tokom kog su banke u Crnoj Gori otvorene za poslovanje.
„Spor“	Svaki spor, potraživanje, sukob ili različitost bilo koje vrste koji nastanu između Strana po osnovu ili u vezi sa ovim Ugovorom.
„Teret“	Sve i svaka <ul style="list-style-type: none"> (i) Hipoteka, zalog, garancija, ustupanje kao sredstvo obezbjeđenja, zadržavanje prava vlasništva, opcija, pravo preče kupovine, pravo prebijanja, protivtužba ili bilo koje pravo trećeg lica ili pravni interes trećeg lica uključujući i pravni interes po osnovu instrumenta obezbeđenja ili sličan ugovor ili aranžman sa sličnim dejstvom; (ii) Parnični i/ili upravni postupak uključujući između ostalog postupak za restituciju pokrenut od strane Lica, pravnog ili fizičkog, s ciljem utvrđivanja i/ili vraćanja Neograničenog vlasništva nad predmetnim zemljištem i/ili dijelom istog.
„Treće lice“	Svako lice koje nije potpisnik ovog Ugovora.
„Zakon“	U datom trenutku svaki zakon, svaka uredba, odluka ministarstva, statut, proglas, naredba,

TERMIN	DEFINICIJA
	propis, rješenje, obavještenje, sudska presuda vezano za tumačenje zakona, podzakonski akt, direktiva, sporazum ili drugi instrument ili zahtjev koji ima snagu zakona u Crnoj Gori, a koji je izdat, objavljen, usvojen ili stavljen na snagu na bilo koji način od strane Skupštine, Vlade ili suda, u zavisnosti od slučaja.
„Ugovor o zakupu“	Ugovor o zakupu kompleksa HTP „Ulcinjaska Rivijera“AD sačinjen [●] godine, između: Države Crne Gore, HTP „Ulcinjaska Rivijera“ AD, s jedne strane i Konzorcijum „Karisma Hotels Adriatic Montenegro DOO, Karisma Hotels & Resorts Corporation LTD, Karisma Resorts International S.A, Karisma Operating Holding S.A. de C.V. „Karisma Hotels & Resorts de las Americas LTD“, koga, shodno Ugovoru o konzorcijumu od 20. jula 2017. godine, zastupa član konzorcijuma, društvo „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ DOO Podgorica, sa sjedištem na adresi Cetinjska 11, V sprat (The Capital Plaza Centar) Podgorica, PIB: 03134687 a navedeno društvo zastupa izvršni direktor Nemanja Kostić, br.pasoša 011989348 Srbija, s druge strane.
„Vlada“	Vlada Crne Gore uključujući sva njena ministarstva ili agencije i organizacije i jedinice, kako povremeno dođe do izmjena.
„Zona Morskog dobra“	Dio Morskog dobra koji je Zakupcu dat u zakup u skladu sa ovim Ugovorom, bliže opisan u tački 2.1 ovog Ugovora.
„Hotelsko kupalište“	Hotelsko kupalište, je uređeno i izgrađeno kupalište, na kojem je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen i koja su uređena po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora.

1.2 Tumačenje



U ovom Ugovoru:

- Pozivanje na bilo koji član, tačku ili Prilog će se tumačiti kao pozivanje na tako određeni član, tačku ili Prilog ovog Ugovora;
- Naslovi služe isključivo u svrhe lakšeg upućivanja i ne treba ih uzimati u obzir prilikom tumačenja ovog Ugovora;
- "Lice" obuhvata svako pravno ili fizičko lice, državni organ ili instituciju;
- "Odvojena odgovornost" podrazumijeva da se bilo koja odredba ovog Ugovora, koja je izražena tako da obavezuje više od jednog pravnog lica, ima tumačiti tako da obavezuje svakog od njih pojedinačno adekvatno njihovom učešću u pravnom poslu iz ovog Ugovora, a ne solidarno, osim ako nije izričito navedeno drukčije;
- Upućivanje na tačke i dodatke podrazumijeva svako upućivanje u ovom dokumentu na neku tačku, podtačku, stav, podstav ili dodatak bez dodatnog označavanja ima se tumačiti kao upućivanje na tako numerisanu tačku, podtačku, stav, podstav ili dodatak ovog dokumenta.
- Upućivanje na zakone podrazumijeva, ukoliko nije izričito navedeno suprotno, svako upućivanje na konkretan zakon uključujući svako zakonsko proširenje ili izmjenu, dopunu ili ponovno donošenje zakona i svih propisa ili rješenja donesenih po tom zakonu, a svako opšte upućivanje na zakon uključuje i sve propise ili rješenja donesena po tom zakonu.
- Osim, ukoliko kontekst ne nalaže drukčije, riječi koje označavaju jedninu podrazumijevaju i množinu, i obratno.

2. PREDMET I OPIS MORSKOG DOBRA

2.1. Predmet zakupa je dio morskog dobra na lokalitetu Velika plaža opštine Ulcinj, zahvatajući

Na kopnu

A) Zemljište:

- Dio katastarske parcele/parcele 18/2 u dužini od ukupno 320m, List nepokretnosti br.2018 , KO Donji Štoj, kategorisana kao pijesak-šljunak površine 33.600m²;

B) Objekti:

- Privremene lokacije predviđene Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za opštinu Ulcinj za period 2016-2018.god. za postavljanje:

-montažnog ugostiteljski objekta sa terasom, lokacija 10.21-površine objekta 70 m² sa terasom površine 330 m²,

- montažnog ugostiteljskog objekta sa terasom, lokacija 10.22 – površine objekta 8 m² sa terasom 52 m²,
- zabavnog parka, površine 500 m².

Akva prostor

Akva prostor (uključujući i morsko dno) koji zajedno sa prostorom na kopnu čini organizacionu cjelinu kupališta, čija površina i način ograđivanja su definisani Pravilnikom o uslovima koja moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta.

- 2.2 Morsko dobro definisano u tački 2.1 ovog Ugovora zajedno čini Zonu Morskog dobra, koja je predmet ovog Ugovora.
- 2.3 Zona Morskog dobra prikazana je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tačaka, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1)
- 2.4 Javno preduzeće 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.

3. PRAVA KOJA SE TIČU ZAKUPA ZONE MORSKOG DOBRA

3.1 Pravo korišćenja Zone Morskog dobra

- 3.1.1 Ovaj Ugovor daje Zakupcu Pravo da koristi Zonu Morskog dobra, oslobođenu od svih Tereta i opterećenja, izuzev Tereta „morsko dobro“ koje se sastoji od parcela kao i vodeni prostor.
- 3.1.2 Javno preduzeće daje Zakupcu Zonu Morskog dobra, oslobođenu od ranijih korisnika i sa koje su uklonjeni postavljeni privremeni objekti i oslobođenu od drugih potraživanja ili prava Trećih lica nad Zonom Morskog dobra.
- 3.1.3. Pravo da koristi Zonu Morskog dobra uključuje, ali nije ograničeno, korišćenje i razvoj Zone Morskog dobra u skladu sa ovim Ugovorom, Ugovorom o zakupu i Zakonom.
- 3.1.4. Ovaj Ugovor biće evidentiran u Katastaru nepokretnosti, list G relevantnog Lista nepokretnosti.

3.1.5 Zona Morskog dobra iz ovog Ugovora će, u skladu sa Planskim dokumentom, u cjelosti i uvijek biti zona Hotelskog rizorta i hotelskog kupališta i uključivaće pravo Zakupca da u skladu sa Zakonom uspostavi klupska pravila koja će definisati korišćenje cjelokupne Zone Morskog dobra, kako je preciznije navedeno ispod. Zona Morskog dobra, uključena u ovaj Ugovor, će biti Planskim dokumentom i u svrhe prostornog razvoja kategorisana kao hotelsko kupalište kako je to definisano Zakonom. Strane izričito potvrđuju da ugovoreni režim korišćenja propisan i definisan Ugovorom o zakupu i ovim Ugovorom, a koji se tiče Zone Morskog dobra, će jednako važiti i za cijelu Zonu Morskog dobra po ovom Ugovoru i za vrijeme njegovog cjelokupnog trajanja. Zona Morskog dobra će uvijek činiti dio integrisane funkcionalne cjeline Hotelskog rizorta, koji će se sastojati iz cjelokupnog kompleksa iz Ugovora o zakupu i cjelokupne Zone Morskog dobra. Ugovorne strane su posebno saglasne da cjelokupni projekat direktno zavisi od

- i) Režima hotelskog kupališta, kako je ovdje definisano, što će se jednako odnositi na cjelokupnu Zonu Morskog dobra;
- ii), Pravo Zakupca da proširi koncept kluba na cjelokupnu Zonu Morskog dobra, što uključuje pravo Zakupca da u skladu sa Zakonom postavlja klupska pravila, koja će definisati režim korišćenja Zone Morskog dobra, kako je preciznije navedeno ispod.

3.2 Povezana prava

3.2.1 Pravo da koristi Zonu Morskog dobra, koje je ovim Ugovorom dato Zakupcu, uključuje i sljedeća posebna povezana prava:

- (i) Ekskluzivno pravo da, istovremeno sa razvojem investicije iz Ugovora o zakupu, razvija Zonu Morskog dobra, da inicira izradu Planske dokumentacije, konstruisanje i izgradnju Objekata, uključujući i sve prateće sadržaje, turističke sadržaje, ostale sportske sadržaje i druge komercijalne sadržaje u okviru Zone Morskog dobra, koji će se realizovati u skladu sa važećim Planskim dokumentima i odlukama Opštinskih organa u skladu sa Zakonom, Zakonom i Investicionim programom Zakupca. Novoizgrađeni Objekti u Zoni Morskog dobra, shodno ovom Ugovoru, biće propisno registrovani u Katastru nepokretnosti u skladu sa ovim Ugovorom;
- (ii) Bez obzira na gore navedeno, tokom trajanja Zakupa, ukoliko Zakon dozvoli i Javno preduzeće može da ugovoriti aneksom na

ovaj Ugovor, da Zakupac stekne vlasništvo nad svakim trajnim Objektom ili dijelom Objekta izgrađenim u granicama iz tačke 2.1 ovog Ugovora, na osnovu finansiranja izgradnje predmetnog Objekta i na osnovu građevinske dozvole koju je izdao nadležni organ isključujući eventualno objekte izgrađene u akvatorijumu;

- (iii) Pravo, koje se ovim prenosi na Zakupca od strane Javnog preduzeća da, u skladu sa Zakonom, usvoji i sprovede klupska pravila koja regulišu režim korišćenja i upotrebu cijele Zone Morskog dobra (uključujući pravo da pod određenim uslovima ograniči pristup oblasti Zone Morskog dobra) koja sa preostalim dijelom Zone Morskog dobra ima status zone hotelskog kupališta i koja čini dio integrisane funkcionalne cjeline Hotelskog rizorta, koji će se sastojati od cjelokupnog hotelskog kompleksa iz Ugovora o zakupu i cjelokupne Zone Morskog dobra;
- (iv) Pravo da, u skladu sa Zakonom i Planskim dokumentima, pokreće postupak parcelacije Zone Morskog dobra, podrazumijevajući da će Vlada da obezbijedi da takav plan parcelisanja Zakupca bude potpuno i u cjelosti u skladu sa Planskim dokumentom, koji treba da bude usvojen za Zonu Morskog dobra i sproveden od strane Katastra nepokretnosti efikasno i bez odlaganja, a najkasnije u roku od 6 mjeseci;
- (v) Pravo (prenosivo u skladu sa uslovima ovog Ugovora o dugoročnom zakupu morskog dobra) da daje u podzakup, koristi i/ili eksploatiše sve turističke sadržaje, druge sportske sadržaje i druge smještajne i/ili komercijalne sadržaje u okviru Zone Morskog dobra, koji će se urediti u skladu sa Planskim dokumentom, Zakonom i Investicionim programom iz Ugovora o zakupu;
- (vi) Pravo (prenosivo u skladu sa Planskim dokumentima, Zakonom i uslovima ovog Ugovora o dugoročnom zakupu morskog dobra) da pod komercijalnim uslovima daje ekskluzivne i neekskluzivne ugovorne dozvole (takve ugovorne dozvole, međutim, neće zamenjivati one koje se zahtevaju Zakonom i koje izdaje bilo koji državni organ) i/ili ugovore Trećim licima, koje je izabrao putem tendera ili drukčije, za pružanje bilo kojih dotičnih usluga koje Zakupac može da odredi da su neophodne ili poželjne u okviru Zone Morskog dobra i koje mogu da budu korisne Zakupcu.

4. TRAJANJE UGOVORA

4.1 Stupanje na snagu i primopredaja

- 4.1.1. Ovaj Ugovor stupa na snagu na Dan stupanja na snagu Ugovora o zakupu.
- 4.1.2. Na Datum stupanja na snagu Javno preduzeće je dužno da podnese zahtjev Upravi za nekretnine za evidentiranje Ugovora o dugoročnom zakupu u Katastar nepokretnosti.
- 4.1.3. Predaja Zone Morskog dobra Zakupcu izvršice se istovremeno sa predajom Zakupcu predmeta zakupa iz Ugovora o zakupu.

4.2 Trajanje

- 4.2.1. Ovaj Ugovor o zakupu Zone Morskog dobra zaključuje se na period od 30 (trideset) godina, uključujući i taj dan, počev od Dana stupanja na snagu Ugovora o zakupu, pa do njegovog isteka ili prestanka po bilo kom osnovu, odnosno trajanje ovog Ugovora vezano je za trajanje Ugovora o zakupu.
- 4.2.2. U vrijeme iz stava 1 ove tačke računa se vrijeme korišćenja Zone Morskog dobra od strane Zakupca i svih njegovih pravnih sljedbenika. Period važenja ovog Ugovora može da se produži u skladu sa Zakonom, a Ugovorne strane se obavezuju da ulože maksimalne napore da omoguće produženje/obnavljanje ovog Ugovora.

5. CIJENA ZAKUPA

- 5.1. Zakupac kao korisnik Zone Morskog dobra je dužan da, tokom trajanja ovog Ugovora, plaća godišnju zakupninu/naknadu za korišćenje Zone Morskog dobra iz tačke 2 ovog Ugovora, uvećanu za porez na dodatu vrijednost saglasno Zakonu, ali neće imati obavezu da vrši bilo koja druga plaćanja po osnovu ovog Ugovora ili po osnovu ili u vezi sa njim, osim Opštinskih dažbina.
- 5.2. Visina godišnje zakupnina za korišćenje Zone Morskog dobra, opisane i pobrojane u članu 2.1 ovog Ugovora iznosi EUR 33.600,00 eura. (slovima: tidesettrihiljadešesto eura).
- 5.3. Godišnja zakupnina za prvu godinu trajanja zakupa plaća se unaprijed u roku od 15 (petnaest) dana od Dana stupanja na snagu.
- 5.4. Za svaku sljedeću godinu godišnja zakupnina/naknada za korišćenje morskog dobra se uvećava za, po osnovu inflacije 3% (tri odsto) godišnje. U slučaju da je godišnja stopa inflacije, koju objavljuje Evropska Centralna banka, veća od 3% (tri odsto), visina zakupnine će se uskladiti sa objavljenom stopom inflacije za tu godinu, što će se precizirati godišnjim Aneksom ugovora.

- 5.5 U slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine više od 60 (šezdeset) dana, Zakupac je dužan da plaća zakonsku zateznu kamatu za period u kome je u doznji sa plaćanjem dospjelog iznosa zakupnine.
- 5.6 U slučaju da Zakupac ne plati zakupninu više od 60 (šezdeset) dana od dana dospijeca Javno preduzeće će imati pravo da Zakupcu uruči zvaničnu opomenu kojom zahtijeva isplatu svih trenutno neizmirenih zakupnina u roku od 30 (trideset) dana. Ukoliko se neizmirena Zakupnina ne plati u okviru narednih 6 (šest) mjeseci od roka navedenog u opomeni, Javno preduzeće će imati prava da stornira ovaj Ugovor.
- 5.7 U slučaju izgradnje novih komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte u Zoni Morskog dobra, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni relevantnim Urbanističkim planom važećim u momentu zaključenja ovog Ugovora, iznos naknade iz stava 5.2. uvećava se prema zauzetoj površini na kojoj se obavlja novoodobrena djelatnost primjenom tada važećeg zvaničnog cjenovnika naknada Javnog preduzeća za zonu Morskog dobra.)

6. PRISTUP ZONI MORSKOG DOBRA

- 6.1. Cjelokupna Zona morskog dobra će biti zona hotelskog kupališta na način kako je hotelsko kupalište definisano u Zakonu i predstavljace dio integrisane funkcionalne cjeline sa dijelom kompleksa Hotelskog rizorta u zaledini. Stoga, plaže, akvatorijum, saobraćajnice, parkovi, i drugi prostori zajedničkog korišćenja, kao i saobraćajni prolazi i parking u okviru Zone Morskog dobra, podliježu odgovornosti Zakupca koji ima pravo da utvrdi režim korišćenje Zone Morskog dobra kao integralnog dijela Hotelskog rizorta, u skladu sa Zakonom, Pravilnikom o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta, Ugovorom o zakupu i ovim Ugovorom.
- 6.2 Zakupac će imati pravo, koje je ovim posebno preneseno na Zakupca od strane Javnog preduzeća, da odredi specifične uslove i režim korišćenja sadržajima ili aktivnostima u okviru Zone morskog dobra koji su namijenjeni za goste turističkih sadržaja ili Hotelskog rizorta. Takav režim Zakupac može da primijeni direktno ili preko valjano ovlaštenog lica od strane Zakupca, uključujući, ali ne ograničavajući se na, menadžment kompaniju Hotelskog rizorta.
- 6.3 Ukoliko bilo koje Treće lice dovede u pitanje pravo Zakupca (ili bilo kojim dijelom Zakupca) u vezi sa njegovim pravima da uspostavi i primjenjuje klupska pravila ili suštinu bilo kojih takvih pravila, onda

Zakupac može zahtijevati od Javnog preduzeća da se formalno pridruži Zakupcu u takvom sporu i braniće prava Zakupca po ovom Ugovoru i svim povezanim ugovorima.

7. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

7.1 Ukoliko nastupi bilo koja dodatna obaveza koju nadležni organ uvede za Zakupca vezano za pitanja životne sredine kao što su zaštićene vrste ili staništa ili ekološko pitanje koje proističe iz postojećeg stanja Zone morskog dobra a ne iz aktivnosti Zakupca (osim razvoja i izgradnje Projekta), tu dodatnu obavezu vezano za Zonu Morskog dobra u cjelosti će snositi Vlada.

8. NAMJENA MORSKOG DOBRA

8.1 Ugovorne strane zaključuju ovaj Ugovor sa ciljem da se prirodna plaža uredi, opremi i privede namjeni Hotelskog rizorta, kontrolisanog pristupa hotelskog kupališta visokog standarda, saglasno Planskim dokumentima i Pravilnika o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta.

8.2 Zakupac je saglasan i preuzima obavezu da tokom trajanja ovog Ugovora:

- (i) Koristi Morsko dobro saglasno namjeni koja je utvrđena Planskim dokumentom i Pravilnikom o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta;
- (ii) Na postojećoj i novouređenoj Zoni Morskog dobra 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;
- (iii) Da radove na uređenju i opremanju Zone morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, zagađenja mora i obale, 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 ovim Ugovorom o zakupu.

9. OBAVEZE, IZJAVE I GARANCIJE

9.1 Obavezivanje Javnog preduzeća

9.1.1 Javno preduzeće, garantuje i obavezuje se Zakupcu i to:

- (i) Javno preduzeće predstavlja Državu Crnu Goru, koja je jedini, isključivi i neograničeni vlasnik Zone Morskog dobra i ima zakonsko pravo da raspolaže Zonom morskog dobra;
- (ii) Zona Morskog dobra je slobodna i bez Tereta uspostavljenih u korist bilo kog Trećeg lica koji bi mogli da negativno utiču na rad Hotelskog rizorta i/ili Zone Morskog dobra u skladu sa Ugovorom o zakupu i ovim Ugovorom;
- (iii) Ne postoje nikakva potraživanja i/ili zahtevi trećeg lica vezani za Zonu Morskog dobra i ne postoje činjenice ili okolnosti koje bi se mogle iskoristiti da se izvrši takvo potraživanje;
- (iv) Ne postoje mjesta kulturnog nasljeđa, spomenici kulture, arheološka mjesta ili slična zaštićena mjesta u ili u blizini Zone Morskog dobra koja mogu negativno uticati na investiranje od strane Zakupca, niti postoji takav zahtjev koji je u toku ili koji prijeto i ne postoje činjenice ili uslovi koji bi mogli dovesti do ili podržati nametanje takvog statusa;
- (v) Zavisno od uslova ovog Ugovora, od Datuma stupanja na snagu, Javno preduzeće dozvoljava Zakupcu da mirno i neometano ima i uživa Zonu Morskog dobra, bez bilo kakvih prekida ili ometanja od strane Javnog preduzeća ili bilo kojih Trećih lica koja polažu pravo na osnovu ili koje se za njih čuva ili bilo koje treće strane koja polaže pravo na zakonski udio na bilo kom delu Zone Morskog dobra;
- (vi) Zona Morskog dobra nema nikakvih ekoloških opasnosti koje bi na bilo koji način mogle negativno da utiču na njeno korišćenje i razvoj, kao i korišćenje i razvoj Hotelskog rizorta, osim ekoloških opasnosti u vezi sa kanalom Port Milena, za koje je Država Crna Gora, Ugovorom o zakupu, preuzela obavezu da iste riješi;
- (vii) Javno preduzeće će, u okviru svojih ovlaštenja, prilikom izrade Planskih dokumenata za zone koje se graniče sa Zonom Morskog dobra, preduzeti razumne radnje da obezbijedi da se ne ugrozi ekskluzivnost Zone Morskog dobra na bilo koji način, kao i da obezbijedi sprovođenje Investicionog programa Zakupca.
- (viii) Javno preduzeće će, u okviru svojih ovlaštenja, preduzeti razumne radnje da obezbijedi da se, u roku potrebnom za realizaciju Investicionog programa, pribave sve potrebne dozvole za izgradnju privremenih i pomoćnih objekata.

9.2 Izjave i garancije Zakupca

9.2.1 Zakupac tvrdi, garantuje i obavezuje se i to:

- (i) Da je pravni subjekat koji je propisno osnovan i punopravno postoji u skladu sa zakonima država gdje su članice Konzorcijuma registrovane i sa svim potrebnim korporativnim pravima i ovlašćenjima da zaključi, vodi poslove i aktivnosti koje su predviđene ovim Ugovorom;
- (ii) Na Datum stupanja na snagu, potpisivanje i dostava ovog Ugovora i ispunjavanje obaveza Zakupca iz ovog Ugovora propisno su odobreni i preduzete su ili će se preduzeti sve radnje koje su potrebne za obavljanje transakcija i radnji koje su predviđene ovim Ugovorom;
- (iii) Zakupac je, zajedno sa svojim Povezanim licima, potpuno kvalifikovan, ima iskustvo i potrebnu kancelarijsku i tehničku podršku, kadrove i finansijsku podršku da ispuni sve obaveze i odgovornosti iz ovog Ugovora.

10. PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

10.1 Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen, odnosno prestankom Ugovora o zakupu i raskidom.

10.2 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.

10.3 U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom Zakupca ili po sili zakona, u skladu sa tačkom 10.4 ovog Ugovora, Javno preduzeće nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

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

- (i) Prestankom postojanja Zakupca, ako u roku od 3 (tri) mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja;
- (ii) Brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje Zone Morskog dobra;
- (iii) Odustajanjem Zakupca;
- (iv) Istekom određenog roka za korišćenje Zone Morskog dobra.

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

- (i) Ne koristi Zonu Morskog dobra pod uslovima određenom Zakonom;
- (ii) U određenom roku Zonu Morskog dobra ne privede određenoj namjeni;
- (iii) Blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje Zone Morskog dobra.

10.6 Javno preduzeće može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u smislu predhodne tačke 10.6 nakon što Zakupca u pisanoj formi opomene i ostavi mu primjeren rok za otklanjanje nedostataka, odnosno ispunjenje raskidnog razloga (od 3 (tri) do 30 (trideset) dana u zavisnosti od razloga). Ugovor se raskida pisanom izjavom koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani. U izjavi mora biti naznačeno po kom osnovu se Ugovor raskida.

11. RAZNE ODREDBE

11.1 Ustupanje i prenos

11.1.1 Ovaj Ugovor je obavezujući i stupiće na snagu u korist Strana i njihovih pravnih sljedbenika, sticaoca i dozvoljenih primalaca prenosa. Kao što je precizirano u Ugovoru o zakupu i u ovom Ugovoru do potpunog završetka Investicionog programa iz Ugovora o zakupu, Zakupac može sva svoja prava i obaveze iz ovog Ugovora o zakupu realizovati preko svoje projektne kompanije, koja je osnovana u Crnoj Gori i koja je član Konzorcijuma koji je Zakupac u ovom Ugovoru. Nakon potpunog završetka Investicionog programa za bilo kakvo ustupanja potrebna je prethodna i eksplicitna saglasnost Javnog preduzeća.

11.1.2 Nakon isteka Perioda zakupa, Zakupac će obezbijediti da se čitava Zona Morskog dobra i svi na njoj izgrađeni objekti vrate u posjed Javnom preduzeću, ako drukčije nije utvrđeno naknadnim aneksom na ovaj Ugovor i, s tim u vezi, Zakupac je saglasan da izvrši svaki dokument koji Javno preduzeće razumno zahtijeva kako bi se takav prenos ostvario.

11.2 Obavještenja

11.2.1 Svako obavještenje jedne Strane (pošiljaoca) drugoj (primaocu) mora biti dostavljeno u pisanoj formi.

11.2.2 Obavještenje je pravilno uručeno ukoliko je predato bilo kojim sredstvom koje je od vremena do vremena dozvoljeno Zakonom uključujući i:

- (i) Ako se isporuči primaocu lično ili putem međunarodno priznate i ugledne kompanije za kurirsku dostavu;
- (ii) Ako se pošalje prvoklasnom preporučenom ili registrovanom poštom adresirano na primaoca;
- (iii) Ako se pošalje e-mailom primaocu u svakom slučaju na ovlašćenu adresu.

11.2.3 Smatraće se da je svako uručeno obavještenje primljeno u sledećim slučajevima:

- (i) Ako je isporučeno lično ili kurirskom poštom – na dan isporuke ako je isporučeno najmanje 2 (dva) sata prije završetka radnog vremena na dati Radni dan, a u ostalim slučajevima narednog Radnog dana;
- (ii) Ako je poslato nacionalnom – na dan isporuke ako je isporučeno najmanje 2 (dva) sata prije završetka radnog vremena na dati Radni dan, a u ostalim slučajevima narednog Radnog dana;
- (iii) Ako je poslato avionskom ili međunarodnom poštom – na dan isporuke ako je isporučeno najmanje 2 (dva) sata prije završetka radnog vremena na dati Radni dan, a u ostalim slučajevima narednog Radnog dana;
- (iv) Ako je poslato e-mailom (izuzev ako pošiljalac zna ili bi razumno trebalo da zna da slanje nije uspjelo ili da je nepotpuno) – u vrijeme slanja, ako je primljeno najmanje 2 (dva) sata prije završetka radnog vremena na dati Radni dan, a u ostalim slučajevima narednog Radnog dana.

11.2.4.1 Za potrebe ove klauzule ovlašćena adresa znači bilo što od sljedećeg:

- (i) U slučaju kompanije njeno sjedište;
- (ii) U slučaju pojedinca njegova adresa kako je navedena u ovom dokumentu ili druga adresa posljednja poznata pošiljaocu; ili
- (iii) Na drugu adresu koja je u pisanoj formi saopštena od strane jedne Strane drugoj u bilo kom trenutku tokom trajanja Perioda zakupa.

11.2.5 Radni sati znače sate od 9h do 17h svakog Radnog dana.

11.3. Viša sila

11.3.1 Ukoliko je nepoštovanje ili neizvršenje bilo koje ugovorne odredbe, preuzete obaveze, odredbe ili druge obaveze po ovom Ugovoru od

strane bilo koje Strane izazvano bilo kojom radnjom izvan njegove razumne kontrole (u daljem tekstu: „Viša sila“) uključujući, ali ne ograničavajući se na, elementarne nepogode, rat, terorizam, neprijateljstva, embarga, štrajkove, blokade radnih prostorija ili druge radnopravne sporove, prekid rada, industrijske sporove, zdravstvene rizike ili upozorenja, nered, građanske nemire ili narušavanje javnog reda, požar, neuobičajene vremenske uslove, uragan, oluju, poplavu, tornado, zemljotres, bolest ili epidemiju, nedostatak ili manjak materijala ili nemogućnost nabavke opreme, radne snage, goriva, električne energije ili materijala od dobavljača, nestanak električne energije ili smanjeno snabijevanje električnom energijom, akta, naloge ili propise bilo kojeg državnog ili regulatornog organa, agencije, odjeljenja ili udruženja ili bilo kojih mjera Vlade Crne Gore, takvo neispunjenje neće predstavljati kršenje ugovorne odredbe ili odredbe po ovom Ugovoru i takvo neispunjenje će biti opravdano u onoj mjeri u kojoj je neispunjenje izazvano događajem Više sile, pod uslovom da se događaj Više sile neće zloupotrebjavati za neispunjenje plaćanja bilo koje Zakupnine ili druga plaćanja u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu, kao i obaveza iz Investicionog programa. Događaj Više sile će dati pravo Zakupcu da produži datume do kojih moraju biti izvršene obaveze u skladu sa odredbama ovog Ugovora. Ukoliko usljed oklnosti više sile nastupi nemogućnost ili otežana mogućnost za relaizaciju ovog Ugovora, Strane će bez odlaganja sprovesti konsultacije u dobroj vjeri kako bi se dogovorile o odgovarajućim radnjama radi umanjenja posljedica više sile i kako bi obezbijedile dalje izvršenje ugovornih obaveza. U slučaju da Strane ne postignu prethodno navedeni dogovor, zakup prestaje ako zakupljena stvar bude uništena nekim slučajem više sile, a ako zakupljena stvar bude djelimično uništena ili samo oštećena, Zakupac može rasinuti ugovor ili ostati i dalje u zakupu i zahtijevati odgovarajuće sniženje zakupnine. Takođe, Zakupac može za slučaj da stvar bude potpuno ili djelimično uništena, odnosno oštećena, umjesto raskida, održati Ugovor na snazi i novac dobijen od osiguranja, upotrijebiti, odnosno zahtijevati da bude upotrijebljen za povraćaj predmetne imovine u stanje u koje je bila prije nastupanja okolnosti više sile, usljed čega se ne gubi njegovo pravo da zahtijeva i sniženje zakupnine za iznos njegovih eventualnih ulaganja u tu svrhu.

11.4. Opšte odredbe

- 11.4.1 Nikakva izmjena ovog Ugovora niti bilo kog ugovora ili dokumenta zaključenog u skladu sa ovim Ugovorom neće biti validna ukoliko nije sačinjena u pisanoj formi i potpisana i ovjerena od strane i u ime svake od Strana.

- 11.4.2 Nikakvo odlaganje, popuštanje niti propust u vršenju bilo kog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka predviđenog ovim Ugovorom ili Zakonom neće djelovati u tom smislu da naruši niti da se tumači kao odustajanje od takvog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka ili bilo kog drugog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka.
- 11.4.3 Ukoliko bilo koja odredba ovog Ugovora jeste ili postane nezakonita, nevažeća ili neizvršna po bilo kom zakonu bilo koje jurisdikcije, to neće uticati na niti će narušavati zakonitost, važenje ili izvršnost u toj jurisdikciji bilo koje druge odredbe ovog Ugovora o zakupu.
- 11.4.4 Ovaj Ugovor i njegovi Prilozi predstavljaju cjelokupan ugovor i sporazum između Javnog preduzeća i Zakupca u pogledu svih pitanja na koja se upućuje i zamijeniće sve prethodne ugovore između Javnog preduzeća i Zakupca u vezi pitanja na koja se upućuje u ovom Ugovoru.

12. SPOROVI, PRIMJENA PROPISA I JEZIK

12.1 Sporovi

- 12.1.1 Svi sporovi između Strana koji nastanu iz ili u vezi sa ovim Ugovorom biće rješavani u skladu sa uslovima ovog Ugovora.

12.2 Obavještenje o sporu

- 12.2.1 Smatraće se da je došlo do spora nakon uručenja obavještenja ('Obavještenje o sporu') od strane jedne Strane ili Strana u kome se kaže da je došlo do spora i u kome se daje kratak opis i rezime tražene mjere.

12.3 Pregovori

- 12.3.1 Strane moraju, u prvoj instanci, pokušati da riješe prijateljskim putem sporazuma svaki Spor u roku od trideset (30) dana od uručenja obavještenja o sporu.

12.4 Sud

- 12.4.1 Svaki Spor koji nije riješen sporazumno u roku od trideset (30) dana od uručenja obavještenja o sporu biće konačno riješen od strane nezavisne arbitraže u Londonu.

12.5 Primjena propisa

12.5.1 Na ovaj Ugovor se primjenjuju zakoni Crne Gore i isti se tumači u skladu sa njima.

12.6 Broj primjeraka i jezik

12.6.1 Ovaj Ugovor ovjerava se pred nadležnim notarom Crne Gore, a svaka Strana potpisnica dobija po jedan ovjereni primjerak.

U POTVRDU GORE NEVEDENOG, Strane su zaključile ovaj Ugovor, naznačenog datuma.

POTPISAO za i u ime

Javnog preduzeća

izvršni direktor,

Predrag JELUŠIĆ



POTPISAO za i u ime

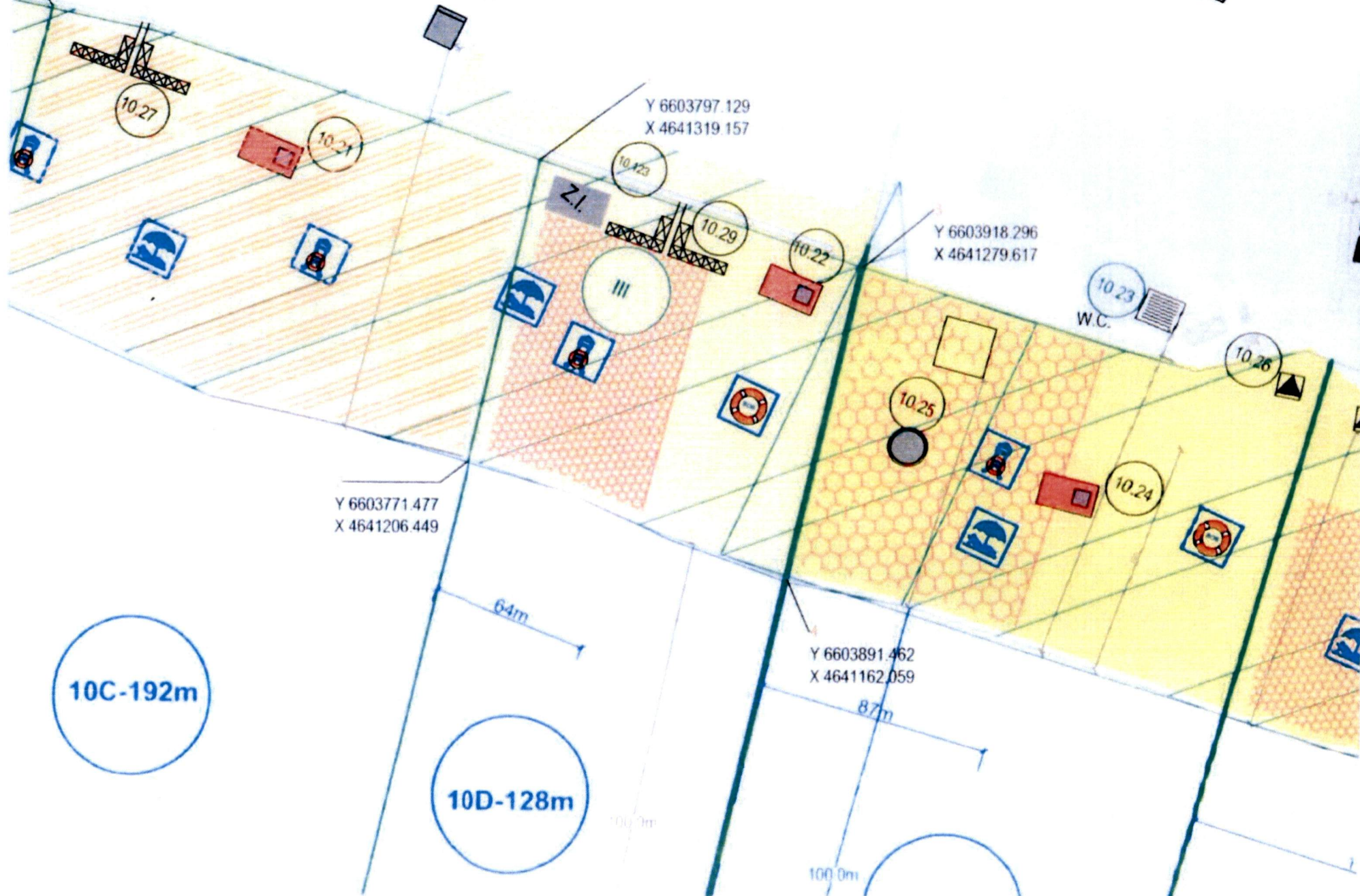
Zakupca

Nemanja Kostić

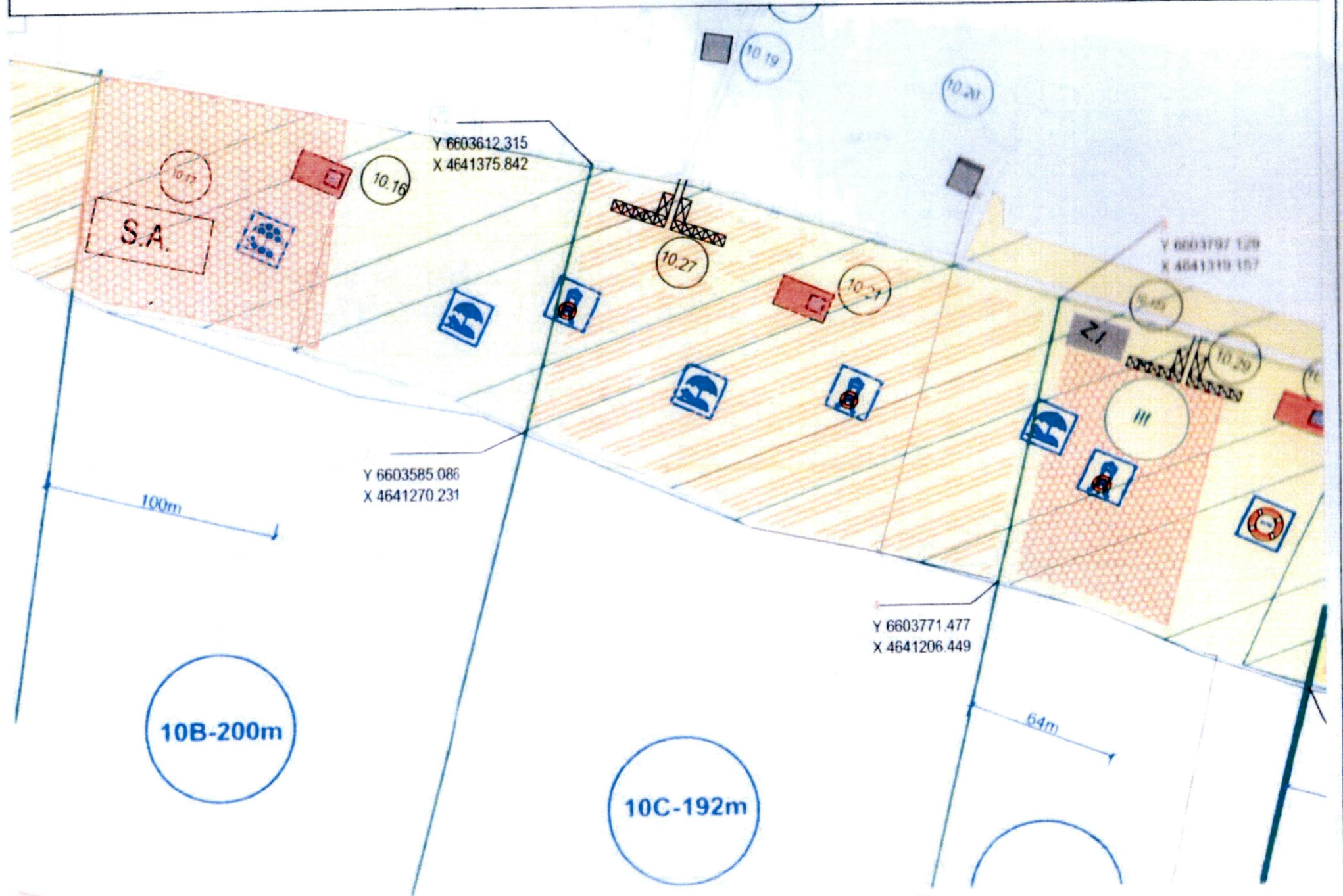


MT

PLAN OBJEKATA PRIVREMENOG KARAKTERA U ZONI
MORSKOG DOBRA U OPŠTINI ULCINJ ZA PERIOD 2016.-2018.GOD.



KOORDINATE GRANICE IZ TAČAKA KUPALISTA 10C
PLAN OBJEKATA PRIVREMENOG KARAKTERA U ZONI
MORSKOG DOBRA U OPŠTINI ULCINJ ZA PERIOD 2016.-2018. GOD.



Ja, NOTAR Kalabrezi Gzim, sa sjedištem u Ulcinju – Bulevar Majke Tereze bb, potvrđujem, da su JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, zastupano od strane direktora Jelušić Predrag, iz Budve, JMB 1609969232012, čiji sam indetitet utvrdio na osnovu lične karte broj 872643232, izdat od MUP-a CG FL Budva, a što sam utvrdio uvidom u Izvod iz CRPS-a Podgorica od 17.03.2016 godine i Konzorcijum “Karisma Hotels Adriatic Montenegro” D.O.O. Karisma Hotels & Resorts Corporation LTD, Karisma Resorts International S.A, Karisma Operating Holding S.A. de C.V., Karisma Hotels & Resorts de las Americas LTD”, zastupano shodno Ugovoru o konzorcijumu od 20. Julu 2017 godine, zastupa član konzorcijuma, društvo, “Karisma Hotels Adriatic Montenegro” DOO Podgorica, sa sjedištem u Podgorici, PIB 03134687, a navedeno društvo zastupano od strane izvršnog direktora Kostić Nemanja, iz Beograda, JMB 3004979450008, čiji sam indetitet utvrdio na osnovu pasoša broj 011989348, izdat od MUP-a R.Srbije PU za Grad Beograd, a po ovlašćenje za zastupanje „Karisma Hotel Adriatic Montenegro „DOO Podgorica kao člana Konzorcijuma utvrđuje se uvidom u punomoće koje je ovjereno od strane doktora Manuel De Jesus Gonzales Feliz, notar iz registra nacionalnog Dikstrikta, članska karta 208 Notarske Komore koji je svojim pečatom i potpisom ovjerio potpis osnivača , od 23.06.2017 godine, Ovlašćenje za zastupanje od strane Kostić Nemanje utvrđuje se uvidom u punomoće koje je ovjereno od strane notara doktora Manuel De Jesus Gonzales Feliz, notar iz registra nacionalnog Dikstrikta, članska karta 208 Notarske Komore koji je svojim pečatom i potpisom ovjerio potpis osnivača , od 23.06.2017 godine, Ovlašćenje za zastupanje „Karisma Resorts International „S.A. kao člana Konzorcijuma utvrđuje se uvidom u punomoće koje je ovjereno od strane notara doktora Manuel De Jesus Gonzales Feliz, notar iz registra nacionalnog Dikstrikta, članska karta 208 Notarske Komore koji je svojim pečatom i potpisom ovjerio potpis osnivača , od 22.06.2017 godine, Ovlašćenje za zastupanje „Karisma Hotels & Resorts De Las Americas“ LTD kao člana Konzorcijuma utvrđuje se uvidom u punomoće koje je ovjereno od strane notara doktora Manuel De Jesus Gonzales Feliz, notar iz registra nacionalnog Dikstrikta, članska karta 208 Notarske Komore koji je svojim pečatom i potpisom ovjerio potpis osnivača , od 22.06.2017 godine, Ovlašćenje za zastupanje „Karisma Operating Holding“ S.A. DE C.V. kao člana Konzorcijuma utvrđuje se uvidom u punomoće koje je ovjereno od strane notara doktora Manuel De Jesus Gonzales Feliz, notar iz registra nacionalnog Dikstrikta, članska karta 208 Notarske Komore koji je svojim pečatom i potpisom ovjerio potpis osnivača , od 22.06.2017 godine, Ovlašćenje za zastupanje „Karisma Hotels & Resorts Corporation“ LTD kao člana Konzorcijuma utvrđuje se uvidom u punomoće koje je ovjereno od strane notara doktora Manuel De Jesus Gonzales Feliz, notar iz registra nacionalnog Dikstrikta, članska karta 208 Notarske Komore koji je svojim pečatom i potpisom ovjerio potpis osnivača , od 22.06.2017 godine. Sva punomoćja sadrže apostil, priložena su originalu, prevedena na službeni jezik od strane stalnog sudskog tumača za španski jezik Radunović Dragane iz Podgorice, u mojoj prisutnosti svojeručno potpisao/la pismeno. -----

Potpis na pismenu je istinit. -----

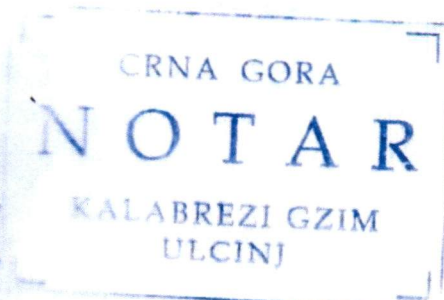
Notar ne odgovara sa sadržaj pismene isprave i nije dužan da utvrđuje da li stranka/e smije/u da sklapa/ju posao na koji se isprava odnosi, čl.63, st.4 Zakona o notarima. -----

Ovjera ove izjave izvršena je van radnog vremena, a na izričiti zahtjev stranaka, nakon što je notar upozorio stranke u odnosu na notarsku tarifu koja se primjenjuje tom prilikom. -----

Naknada za rad notara za ovjeru devet primjerka određena je po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 135,00 EUR, tarifnom broju 22 tačka 1 NT u iznosu od 1,80 EUR, tarifnom broju 22 tačka 2 NT u iznosu od 1,00 EUR, tarifnom broju 21 tačka 1 NT u iznosu od 25,00 EUR i PDV (19%) u iznosu od 30.93 EUR, sve ukupno u iznosu od 193.73 EUR, naplaćena je. -----

Broj: VP 3616/2017

U Ulcinju, 25.06.2017 godine



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE

MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Broj 0210 – 2333/10-Up

Budva, 08.06.2018.god.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE iz Budve, na osnovu Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za 2016-2018 godinu broj:101-30/94 od 19.03.2018.god, člana 222 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 064/17), i člana 1. stav 1 Uredbe o povjeravanju poslova iz nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Javnom Preduzeću za nacionalne parkove Crne Gore („Službeni list Crne Gore“ br.021/18 od 03.04.2018.god.), člana 7. Zakona o morskome dobru (Službeni list RCG, br 14/92), članova 18, 106. Stav 1. Tačka 1., i člana 46 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14 od 24.12.2014, 020/15 od 24.04.2015, 040/16 od 30.06.2016, 037/17 od 14.06.2017), rješavajući po zahtjevu zavedenim pod brojem:0210-2333/9 od 08.06.2018.godine, korisnika morskog „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ D.O.O., da se odobrenje za postavljanje privremenog objekta označenog brojem 10.143 izda u korist društva „Aquasport Montenegro“ D.O.O. Ulcinj koga zastupa izvršni direktor Piper Zoran, donosi

RJEŠENJE

1. ODOBRAVA se korisniku morskog dobra „Aquasport Montenegro“ D.O.O. Ulcinj, PIB:03184218, postavljanje sportsko rekreativnih aktivnosti-aqua parka na vodi, u Ulcinju, na dijelu „Velike plaže“ u akvaprostoru ispred kat. parcele 18/2 K.O. Donji Štoj, pontona max. Dužine 50m¹, kao i punkta za prodaju i naplatu tiketa na kat. parceli 18/2 K.O. Donji Štoj, lokacija označena brojem 10.143 u Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za opštinu Ulcinj za 2016.-2018.godinu.
2. Odobrenje važi za period od 08.06.2018. do 31.10.2018. godine.
3. Površina odobrene lokacije iznosi: prostor u aquaprostoru P=837m², ponton dužine 50m¹, punkt P = max. 20m².
4. Sastavni dio ovog Rješenja su Urbanističko-tehnički uslovi izdati od Ministarstva održivog razvoja i turizma zavedeni pod broj:1063-1118/2 od 16.03.2018.godine.
5. Rješenje stupa na snagu danom donošenja.

O b r a z l o ž e n j e

Korisnik morskog dobra „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ D.O.O., koga zastupa ovlašćeni zastupnik Nemanja Kostić, zaključio je dana 25.09.2017. godine Ugovor o korišćenju morskog dobra broj:0210 – 3178/2 sa JAVNIM PREDUZEĆEM ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE kojim je istom ustupljen na korišćenje dio morskog u Ulcinju, dio Velike plaže ispred Hotela "Olympic" i "Bellevue", u dužini od 192.00 m¹ +128.00 m¹/površine 20200+13400 m², dio kat.parcele 18/2 KO Donji Štoj, od staze hotela „Grand Lido“ istočno do ograde nekadašnjeg „hotelskog kupališta“, sa pripadajućim akva prostorom, lokacija označena kao 10C+10D u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za opštinu Ulcinj za period 2016.-2018.god. U okviru kupališta predviđeno je postavljanje sportsko rekreativnih aktivnosti-aqua parka na vodi, u akvaprostoru ispred kat. parcele 18/2 K.O. Donji Štoj, kao i punkta za prodaju i naplatu tiketa na kat. parceli 18/2 K.O. Donji Štoj, lokacija označena brojem 10.143 u Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za opštinu Ulcinj za 2016.-2018.godinu.

Korisnik je podnio Zahtjev zaveden pod brojem:0210-2333/8 od 08.06.2018.godine da se odobrenje za postavljanje privremenog objekta označenog brojem 10.143 u Planu izda u korist društva „Aquasport Montenegro“ D.O.O. Ulcinj koga zastupa izvršni direktor Piper Zoran, PIB: 03184218.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdalo je Urbanističko-tehničke uslove broj:1063-1118/2 od 16.03.2018.godine za lokaciju označenu brojem 10.143 u Izmjenama i dopunama Plana, a saglasno istima društvo „Aquasport Montenegro“ D.O.O. Ulcinj dostavilo je Atest proizvođa-pontona, izdat od TÜVRheinland iz Njemačke.

Članom 222 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 064/17) utvrđeno je da Program privremenih objekata će se donijeti u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona. Do donošenja programa iz stava 1, ovog člana, primjenjivaće se ... odredbe članova 115 i 116 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 51/08, 34/1, 35/13 i 33/14).

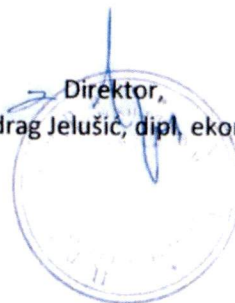
Kako je Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za opštinu Ulcinj za 2016-2018. godinu broj:101-30/94 od 19.03.2018.god. predviđena predmetna lokacija riješeno je kao u dispozitivu, saglasno Urbanističko-

tehničkim uslovima zavedenim pod broj:1063-1118/2 od 16.03.2018.godine, Opštim smjernicama za izradu urbanističko-tehničkih uslova i sprovođenje plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra, članom 222 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 064/17) i odredbama Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14 od 24.12.2014, 020/15 od 24.04.2015, 040/16 od 30.06.2016, 037/17 od 14.06.2017), riješeno je kao u dispozitivu
PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od njegovog prijema.

Obrađivač,
Služba za ustupanje morskog dobra
Draško Cerović, dipl. pravnik
Rukovodilac,
Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik

Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Dostavljeno:
-imenovanom
-spisima predmeta



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE iz Budve, na osnovu Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za 2016-2018 godinu broj:101-30/94 od 19.03.2018.god, člana 222 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 064/17), i člana 1. stav 1 Uredbe o povjeravanju poslova iz nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Javnom Preduzeću za nacionalne parkove Crne Gore („Službeni list Crne Gore“ br.021/18 od 03.04.2018.god.), člana 7. Zakona o morskome dobru (Službeni list RCG, br 14/92), članova 18, 106. Stav 1. Tačka 1., i člana 46 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14 od 24.12.2014, 020/15 od 24.04.2015, 040/16 od 30.06.2016, 037/17 od 14.06.2017), rješavajući po zahtjevu zavedenim pod brojem:0210-2333/1 od 04.06.2018.godine, korisnika morskog „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ D.O.O., koga zastupa izvršni direktor Bošković Sanja, donosi

RJEŠENJE

1. ODOBRAVA se korisniku morskog dobra „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ D.O.O., postavljanje zabavnog parka u Ulcinju, na dijelu Velike plaže, na kat. parceli 18/3 KO Donji Štoj, lokacija označena brojem 10.123 u Izmijenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra Ulcinja za 2016-2018.god..
2. Odobrenje važi za period od 07.06.2018. do 31.10.2018. godine.
3. Površina odobrene lokacije iznosi P= 500m².
4. Sastavni dio ovog Rješenja su Urbanističko-tehnički uslovi izdati od Ministarstva održivog razvoja i turizma zavedeni pod broj:1063-1117/2 od 16.03.2018.godine.
5. Rješenje stupa na snagu danom donošenja.

O b r a z l o ž e n j e

Korisnik morskog dobra „Karisma Hotels Adriatic Montenegro“ D.O.O., koga zastupa izvršni direktor Nemanja Kostić, zaključio je dana 25.09.2017. godine Ugovor o korišćenju morskog dobra broj:0210 – 3178/2 sa JAVNIM PREDUZEĆEM ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE kojim je istom ustupljen na korišćenje dio morskog u Ulcinju, dio Velike plaže ispred Hotela "Olympic" i "Bellevue", u dužini od 192.00 m¹ +128.00 m¹/površine 20200+13400 m², dio kat.parcele 18/2 KO Donji Štoj, od staze hotela „Grand Lido“ istočno do ograde nekadašnjeg „hotelskog kupališta“, sa pripadajućim akva prostorom, lokacija označena kao 10C+10D u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za opštinu Ulcinj za period 2016.-2018.god.

Članom 222 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 064/17) utvrđeno je da Program privremenih objekata će se donijeti u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona. Do donošenja programa iz stava 1, ovog člana, primjenjivaće se ... odredbe članova 115 i 116 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 51/08, 34/1, 35/13 i 33/14).

Kako je Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za opštinu Ulcinj za 2016-2018. godinu broj:101-30/94 od 19.03.2018.god. predviđena predmetna lokacija riješeno je kao u dispozitivu, saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima zavedenim pod broj:1063-1117/2 od 16.03.2018.godine a izdatim od Ministarstva održivog razvoja i turizma, Opštim smjernicama za izradu urbanističko-tehničkih uslova i sprovođenje plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra, članom 222 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 064/17) i odredbama Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14 od 24.12.2014, 020/15 od 24.04.2015, 040/16 od 30.06.2016, 037/17 od 14.06.2017), riješeno je kao u dispozitivu

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od njegovog prijema.

Obrađivač,
Služba za ustupanje morskog dobra
Draško Cerović, dipl. pravnik
Rukovodilac,
Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik

Direktor,
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Dostavljeno:
-imenovanom
-spisima predmeta

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE
Broj 0210 – 2333/2-Up
Budva, 07.06.2018. god.

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE -
BUDVA na osnovu člana 1 Uredbe o izmjeni uredbe o povjeravanju poslova iz
nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma Javnom preduzeću za upravljanje
morskim dobrom i Javnom preduzeću nacionalni parkovi Crne Gore (Službeni list
CG, br. 021/18 od 03.04.2018.g.),, Izmjene i dopune Plana objekata privremenog
karaktera u zoni morskog dobra za period 2016-2018 br: 101-30/94 od
19.03.2018.god. , a u vezi sa članom 222 Zakona o planiranju prostora i izgradnji
objekata (Službeni list CG, br. 064/17) i člana 7. Zakona o morskome dobru
(Službeni list RCG, br. 14/92), u t v r đ u j u s e

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Za postavljanje privremenog objekta tipa: **prostor plaže**
na lokaciji: Velika plaža **lok: 10 C + 10 D**
OPSTINA: Ulcinj , na kat.parceli 27 K.O. Donji Štoj

1. USLOVI

- dimenzije osnove: 5.0 m2
- namjena: izdavanje ležaljki i suncobrana
- uređenje terena: dio postojeće plaže

2. Urbanističko-tehnički uslovi su sastavni dio Rješenja.

Služba za uređenje i izgradnju
morskog dobra
Obradivač,
Vukićević Sreten, d.i.arh.



Rukovodilac,
Rajko Mihović, dip.ecc.



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE
Broj : 0210 – 2333/3
Budva, 07. juni 2018. godine

Na osnovu člana 6. Pravilnika o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta ("Službeni list RCG", br. 20/08, 20/09, 4/10, 26/11) i Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period od 2016. do 2018. godine (broj:101-14/581 od 19. 12. 2017. godine, broj:101-30/94 od 19.03.2018. godine), kao prilog i sastavni dio Ugovora o korišćenju morskog dobra (broj:0210-3178/2 od 25.09.2017. godine), Javno preduzeće utvrđuje:

USLOVE ZA UREĐENJE I OPREMANJE HOTELSKOG UREĐENOG I IZGRAĐENOG KUPALIŠTA

1. NAZIV KORISNIKA: "KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO" DOO

2. KUPALIŠTE: ULCINJ – VELIKA PLAŽA - lokacija br: 10C u Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period od 2016. do 2018. godine

dužina kupališta	površina plažnog prostora	1/2 kupališta oslobođena od p.mobilijara
192m	20200m ²	ne treba

3. ORGANIZACIJA KUPALIŠTA

Prema **KATASTARSKOJ SKICI**, rasporediti po obodu prateće uslužne, sanitarno - higijenske i ostale prateće sadržaje, a u označenom dijelu pravilno u redove rasporediti plažni mobilijar i to:

suncobrani	max 1374	ležaljke	max 2748
------------	----------	----------	----------

Osloboditi od plažnog mobilijara:

- **zonu uz more u širini od najmanje 3m**, radi slobodnog kretanja, ulaza i izlaza kupača,
- **pristupne staze do mora**, u širini od najmanje 1m, na svakih 20m, koje moraju biti jasno označene

Na ulazu u kupalište istači :

- **informativnu tablu** sa nazivom kupališta (pravno ili fizičko lice), kategorijom kupališta, dužinom, zahvatom kupališta za prostor sa i bez plažnog mobilijara, brojevima telefona važnih institucija, legendom sa objašnjenjem piktograma i logom JPMDCG. Skica je sastavni dio Uslova za uređenje i opremanje kupališta i data je u prilogu. (**SKICE br. 2**)
- **plažni red** koji sadrži: higijenski red, zabrane, način i uslove korišćenja kupališne opreme i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupača i sl. Skica je sastavni dio Uslova za uređenje i opremanje kupališta i data je u prilogu. (**SKICA br. 3**)

4. SANITARNO - HIGIJENSKI USLOVI I OPREMA NA KUPALIŠTU:

Kupalište, prije početka upotrebe, treba da bude opremljeno neophodnim uređajima i opremom, i to:

- jednim sanitarnim čvorom na svakih 1000m² površine kupališta (koji može biti izrađen od čvrstog materijala, ukoliko postoji mogućnost dobijanja odobrenja za izgradnju i priključka na javni kanalizacioni sistem ili mobilni ukoliko ne postoji mogućnost priključka)",
- mobilnim korpama za otpatke, koje su postavljene na razdaljini od svakih 10m,
- po četiri tuša na razdaljini od svakih 50m,
- dvije kabine za presvlačenje na razdaljini od svakih 50m

tuševi	korpe za otpatke	kabine za presvlačenje	sanitarni objekat (čvrsti i/ili mobilni)
16	19	8	20

5. USLOVI BEZBIJEDNOSTI KUPALIŠTA

Spasilačka služba podrazumijeva jednog spasioca, koji je završio obuku za spašavanje na vodi i posjeduje Legitimaciju za spašavanje na vodi, važeću za tekuću godinu, u skladu sa Zakonom o Crvenom krstu Crne Gore ("Sl. List RCG" broj 28/06), i to jedan spasioc na svakih 50m dužine obale tokom mjeseca jula i avgusta, i jedan spasioc na svakih 100m dužine obale tokom ostalih mjeseci.

<u>MJESEC</u>	<u>BROJ SPASILACA</u>	<u>OPREMA I USLOVI</u>
maj, jun i septembar	2	Lična oprema spasioca na vodi: licenca za tekuću godinu izdata od Crvenog krsta Crne Gore, dvogled, bova za spašavanje, telefon, uniforma (majica sa oznakom spasilačke službe), pištaljka
jul i avgust	4	

	<u>KOM</u>	<u>OPREMA I USLOVI</u>
SPASILAČKA KULA sa informativnom tablom o bezbjednosti kupača i kompletom signalizacionih zastavica	2	Spasilačka kula se postavlja na svakih 100m , u središnjem dijelu kupališnog prostora, dok se spasilački punkt postavlja na svakih 50m , neposredno uz ivicu mora središnjem dijelu kupališnog prostora. Oprema koju sadrže: dvogled, signalizacione zastavice, telefon, bova za spašavanje, oprema za prvu pomoć. Informativna tabla je dimenzija min. 1,5m x 1m, koja se postavlja na spasilačkoj kuli i/ili punktu. Sadrži informacije (na našem i na engleskom jeziku) o radnom vremenu spasioca, naziv plaže, jasno objašnjenje boja zastavica i druge informacije o bezbjednosti kupača na toj plaži. Na tabli istaći logo JPMDCG i logo Crvenog Krsta Crne Gore. (SKICA br. 4)
SPASILAČKI PUNKT sa informativnom tablom o bezbjednosti kupača i kompletom signalizacionih zastavica	ne treba	Signalizacione zastavice se postavljaju na spasilačkoj kuli i/ili punktu. Označavaju bezbjednosne uslove za kupanje i moraju stalno biti vidno istaknute. Prema ILS standardima koriste se zastave: zelena - bezbjedno i bezopasno kupanje, žuta - kupanje je ograničeno i može biti opasno, crvena - kupanje je zabranjeno.

Ograđivanje kupališta sa mora: Vodeni prostor kupališta, na udaljenosti od 100m od obale ograđen je bovama koje su međusobno povezane jedna crvena i jedna bijela bova valjkastog oblika, svaka dužine 80cm, prečnika 15cm i obima 50cm, koje su ankerisane (usidrene) tegovima većim od 50kg, u skladu sa prirodnim uslovima mora na odnosnoj lokaciji. Skica je sastavni dio Uslova za uređenje i opremanje kupališta i data je u prilogu. (**SKICA br. 1**)

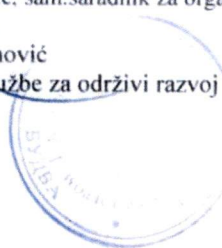
6. ZAŠTIĆENI OBJEKAT PRIRODE

Rješenjem o zaštiti objekata prirode iz 1968. godine Velika plaža je stavljena pod zaštitu kao **rezervat prirodnog predjela**, te je radnje, aktivnosti i djelatnosti potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode („Sl. list Crne Gore“, br: 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

7. Sastavni dio ovih uslova su: 1) **Katastarska skica** organizacije kupališta, 2) **Skica br. 1** - ograđivanje kupališta sa mora 3) **Skica br. 2** - informativna tabla, 4) **Skica br. 3** – tabla plažni red i 5) **Skica br. 4** - tabla sa informacijama za bezbjednost kupača.

Obradivač:
Milica Mašanović, sam.saradnik za organizaciju kupališta

Aleksandra Ivanović
Rukovodilac Službe za održivi razvoj



Na osnovu člana 6. Pravilnika o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta ("Službeni list RCG", br. 20/08, 20/09, 4/10, 26/11) i Izmjena i dopuna Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period od 2016. do 2018. godine (broj:101-14/581 od 19. 12. 2017. godine, broj:101-30/94 od 19.03.2018. godine), kao prilog i sastavni dio Ugovora o korišćenju morskog dobra (broj:0210-3178/2 od 25.09.2017. godine), Javno preduzeće utvrđuje:

USLOVE ZA UREĐENJE I OPREMANJE HOTELSKOG UREĐENOG I IZGRAĐENOG KUPALIŠTA

1. NAZIV KORISNIKA: "KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO" DOO

2. KUPALIŠTE: ULCINJ – VELIKA PLAŽA - lokacija br: 10D u Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period od 2016. do 2018. godine

dužina kupališta	površina plažnog prostora	1/2 kupališta oslobođena od p.mobilijara
108m	12700m ²	ne treba

3. ORGANIZACIJA KUPALIŠTA

Prema KATASTARSKOJ SKICI, rasporediti po obodu prateće uslužne, sanitarno - higijenske i ostale prateće sadržaje, a u označenom dijelu pravilno u redove rasporediti plažni mobilijar i to:

suncobrani	max 866	ležaljke	max 1732
------------	---------	----------	----------

Osloboditi od plažnog mobilijara:

- **zonu uz more u širini od najmanje 3m**, radi slobodnog kretanja, ulaza i izlaza kupača,
- **pristupne staze do mora**, u širini od najmanje 1m, na svakih 20m, koje moraju biti jasno označene

Na ulazu u kupalište istaći :

- **informativnu tablu** sa nazivom kupališta (pravno ili fizičko lice), kategorijom kupališta, dužinom, zahvatom kupališta za prostor sa i bez plažnog mobilijara, brojevima telefona važnih institucija, legendom sa objašnjenjem piktograma i logom JPMDCG. Skica je sastavni dio Uslova za uređenje i opremanje kupališta i data je u prilogu. **(SKICE br. 2)**
- **plažni red** koji sadrži: higijenski red, zabrane, način i uslove korišćenja kupališne opreme i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupača i sl. Skica je sastavni dio Uslova za uređenje i opremanje kupališta i data je u prilogu. **(SKICA br. 3)**

4. SANITARNO - HIGIJENSKI USLOVI I OPREMA NA KUPALIŠTU:

Kupalište, prije početka upotrebe, treba da bude opremljeno neophodnim uređajima i opremom, i to:

- jednim sanitarnim čvorom na svakih 1000m² površine kupališta (koji može biti izrađen od čvrstog materijala, ukoliko postoji mogućnost dobijanja odobrenja za izgradnju i priključka na javni kanalizacioni sistem ili mobilni ukoliko ne postoji mogućnost priključka)",
- mobilnim korpama za otpatke, koje su postavljene na razdaljini od svakih 10m,
- po četiri tuša na razdaljini od svakih 50m,
- dvije kabine za presvlačenje na razdaljini od svakih 50m

tuševi	korpe za otpatke	kabine za presvlačenje	sanitarni objekat (čvrsti i/ili mobilni)
8	najmanje 10	4	13

5. USLOVI BEZBIJEDNOSTI KUPALIŠTA

Spasilačka služba podrazumijeva jednog spasioca, koji je završio obuku za spašavanje na vodi i posjeduje Legitimaciju za spašavanje na vodi, važeću za tekuću godinu, u skladu sa Zakonom o Crvenom krstu Crne Gore ("Sl. List RCG" broj 28/06), i to jedan spasioc na svakih 50m dužine obale tokom mjeseca jula i avgusta, i jedan spasioc na svakih 100m dužine obale tokom ostalih mjeseci.

<u>MJESEC</u>	<u>BROJ SPASILACA</u>	<u>OPREMA I USLOVI</u>
maj, jun i septembar	1	Lična oprema spasioca na vodi: licenca za tekuću godinu izdata od Crvenog krsta Crne Gore, dvogled, bova za spašavanje, telefon, uniforma (majica sa oznakom spasilačke službe), pištaljka
jul i avgust	2	

	<u>KOM</u>	<u>OPREMA I USLOVI</u>
SPASILAČKA KULA sa informativnom tablom o bezbjednosti kupača i kompletom signalizacionih zastavica	1	Spasilačka kula se postavlja na svakih 100m , u središnjem dijelu kupališnog prostora, dok se spasilački punkt postavlja na svakih 50m , neposredno uz ivicu mora središnjem dijelu kupališnog prostora. Oprema koju sadrže: dvogled, signalizacione zastavice, telefon, bova za spašavanje, oprema za prvu pomoć. Informativna tabla je dimenzija min. 1,5m x 1m, koja se postavlja na spasilačkoj kuli i/ili punktu. Sadrži informacije (na našem i na engleskom jeziku) o radnom vremenu spasioca, naziv plaže, jasno objašnjenje boja zastavica i druge informacije o bezbjednosti kupača na toj plaži. Na tabli istaći logo JPMDCG i logo Crvenog Krsta Crne Gore. (SKICA br. 4)
SPASILAČKI PUNKT sa informativnom tablom o bezbjednosti kupača i kompletom signalizacionih zastavica	ne treba	Signalizacione zastavice se postavljaju na spasilačkoj kuli i/ili punktu. Označavaju bezbjednosne uslove za kupanje i moraju stalno biti vidno istaknute. Prema ILS standardima koriste se zastave: zelena - bezbjedno i bezopasno kupanje, žuta - kupanje je ograničeno i može biti opasno, crvena - kupanje je zabranjeno.

Ograđivanje kupališta sa mora: Vodeni prostor kupališta, na udaljenosti od 100m od obale ograđen je bovama koje su međusobno povezane jedna crvena i jedna bijela bova valjkastog oblika, svaka dužine 80cm, prečnika 15cm i obima 50cm, koje su ankerisane (usidrene) tegovima većim od 50kg, u skladu sa prirodnim uslovima mora na odnosnoj lokaciji. Skica je sastavni dio Uslova za uređenje i opremanje kupališta i data je u prilogu. (**SKICA br. 1**)

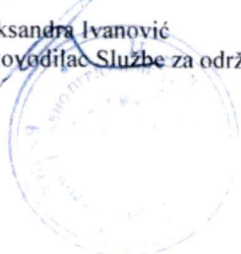
6. ZAŠTIĆENI OBJEKAT PRIRODE

Rješenjem o zaštiti objekata prirode iz 1968. godine Velika plaža je stavljena pod zaštitu kao **rezervat prirodnog predjela**, te je radnje, aktivnosti i djelatnosti potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode („Sl. list Crne Gore“, br: 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

7. Sastavni dio ovih uslova su: 1) **Katastarska skica** organizacije kupališta, 2) **Skica br. 1** - ograđivanje kupališta sa mora 3) **Skica br. 2** - informativna tabla, 4) **Skica br. 3** – tabla plažni red i 5) **Skica br. 4** - tabla sa informacijama za bezbjednost kupača.

Obradivač:
Milica Mašanović, sam.saradnik za organizaciju kupališta

Aleksandra Ivanović
Rukovodilac Službe za održivi razvoj





PRILOG 1. Katastarska skica organizacije prostora
NAPOMENA: Ova skica predstavlja samo privremeni prikaz granice zahvata i rasporeda sadržaja na kupalištu

Br. lokacije iz Plana objekata privremenog karaktera		10C i 10D
Vrsta i kategorija kupališta	hotelsko kupalište	
NAZIV KORISNIKA	H.T.P. "ULGINJSKA RIVIJERA" A.D.	
Broj uslova za kupališta 0206-2333/3 0206-2333/3-1	Datum 07.06.2015.g.	Obrađivač Vojslav Dragić, vidi sam saradnik

- LEGENDA:**
- plaža
 - hotelsko kupalište
 - tabla sa imenom korisnika
 - suncobrani, ležaljke
 - kula za spasioca
 - tuš
 - kabine za presvlačenje
 - kanta za otpatke
 - wc
 - granica kupališta