

- 1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve**
- 2. DRUŠTVO „IMPERIO HOLDINGS LIMITED” D.O.O.**

## **UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA**

**Budva, Novembar 2016. god.**

Broj : 0210-3123/2  
Budva, 14.11.2016. god.

Na osnovu člana 5 stav 1, 7 i 8 Zakona o morskom dobru (»Službeni list CG«, br.14/92), člana 6 stav2, 24, 36 i 39 Zakona o državnoj imovini (»Službeni list CG«, br. 21/09), člana 4 stav 1, člana 5, 29 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini (»Službeni list CG«, br.044/10) i člana 28 i 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, (»Službeni list CG«, br. 42/03, 44/03, 05/08, 51/08 i 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 „IMPERIO HOLDINGS LIMITED” D.O.O.** iz Herceg Novog, Braće Pedišića bb, koga zastupa izvršni direktor Borisov Gennady, **PIB: 02916916** (u daljem tekstu: **Zakupac**)

Zaključuju dana 14.11.2016. god.

## U G O V O R O ZAKUPU / KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

### Uvažavajući :

- Da je Upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje morskim doborom na svojoj sjednici održanoj 27.04.2016.god. usvojio Odluku br. 0203-1846/5 od 27.04.2016.god. o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup morskog dobra u cilju realizacije projekata izgradnje i opremanje luke nautičkog turizma i ribarske luke prema planskim dokumentima.
- Da je Vlada Crne Gore na sjednici održanoj dana 21.07.2016.god. Zaključcima br. 08-2038 od 28.07.2016.god. dala saglasnost na Odluku o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup morskog dobra za izgradnju nove luke nautičkog turizma i ribarske luke prema planskim dokumentima broj: 0203-1846/5 od 27.04.2016.god.
- Da je Upravni odbor Javnog preduzeća Zaključkom br. 0203-2928/9 od 31.08.2016. usvojio Javni poziv za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju nove luke nautičkog turizma i ribarske luke;
- Da je Javni poziv za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju novog kupališta broj: 0210-2984/1 od 13.09.2016.god objavljen u DL "Pobjeda" i na web site-u [www.morskodobro.com](http://www.morskodobro.com);
- Da je Tenderska komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup, Rješenjem / odlukom o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj:0210-2984/5 od 18.10.2016.god. kao najpovoljniju izabrala ponudu broj: 0210-3123/1 od 13.10.2016.god. ponuđača „Imperio holdings Limited” doo iz Herceg Novog;
- Da je Upravni odbor Javnog preduzeća na LV sjednici od 02.11.2016.god. dao saglasnost na Predlog Ugovor o zakupu/korišćenju morskog dobra i ovlastio direktora da potpiše Ugovor;

## I OPŠTE ODREDBE

### Član 1.

▪ **JAVNO PREDUZEĆE** i izabrani ponuđač **Društvo „IMPERIO HOLDINGS LIMITED” D.O.O.** zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje morskog dobra u državnoj svojini, djelimično izgrađene obale sa postojećim pristaništem sa namjerom da uz postojeću izgrađenu obalu i pripadajući akvatorijum realizuje projekat izgradnje i opremanje luke nautičkog turizma i ribarske luke prema planskim dokumentima.

## II OPIS MORSKOG DOBRA

### Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Herceg Novom, u naselju Meljine, ispred kompleksa Lazaret, obuhvatajući pojas izgrađene obale ispred kompleksa u dužini od cca 267.00 m<sup>1</sup>, uključujući pristaniše uz zapadnu granicu kompleksa i dio plaže na istočnoj strani do ograde kompleksa u dužini od 48.00 m<sup>1</sup>, odnosno obala u ukupnoj površini od cca 2.200 m<sup>2</sup>, koja zahvata kat.parcele 2555 i 2534/2 KO Topla i djelove kat.parcela 2535 i 2554 KO Topla, sa akva prostorom u zahvatu planirane luke nautičkog turizma površine cca 39.000 m<sup>2</sup>.

Morsko dobro iz stava 1 ovog člana označeno je kao pristanište lokacija 14.2 u Planu objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Herceg Novi za period 2016-2018.godinu.

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 novoplanirane luke nautičkog turizma i ribarske luke prema Urbanističko tehničkih uslova, koji su sastavni dio ovog Ugovora.( Prilog 2).

Ugovorne strane su saglasne da nakon realizacije projekta izgradnje novog kupališta izvrše premjer novoizgrađenih površina i u skladu sa istim aneksom ovog Ugovora izmijeni površina plaže i obalnog pojasa koji su predmet ovog Ugovora. Zakupodavac je u obaveze 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 ovog Ugovora stiče pravo i obavezu da koristi morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora u postojećem stanju i na ustupljenom morskome dobru **kao investitor** finansira i izgradi novu luku nautičkog turizma i ribarsku luku, koja izgradnjom postaje državna svojina, u svemu po izdatom odobrenju nadležnog organa uprave, odobrenom i revidovanom projektu, planskoj i tehničkoj dokumentaciji urađenoj i odobrenoj saglasno odredbama Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Zakupac stiče pravo da na morskome dobru iz člana 2 ovog Ugovora, postojećem i novoizgrađenom morskome dobru, obavlja i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti u skladu sa namjenom, planskom dokumentacijom Zakonima i podzakonskim aktima, kao što je Uredba o održavanju reda u lukama i na ostalim djelovima obalnog mora i unutrašnjim plovnim putevima i Uredba o uslovima koje moraju da ispunjavaju luke razvrstane prema vrsti pomorskog saobraćaja i namjeni, te odlukama koje je donijelo ovo Javno preduzeće, kao što su Izmjene i dopune kriterijuma za određivanje visine naknada za pristajanje i vezivanje plovila).

#### IV OBIM USTUPLJENIH PRAVA

##### Član 4

Zakupodavac ovim Ugovorom prenosi, a Zakupac stiče pravo da izgradi i koristi morsko dobro iz člana 2 ovog ugovora, a što 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 korišćenja/zakupa ista prava koja su predmet ovog ugovora, osim u situacijama koje su izričito predviđene kao mogućnosti ovim ugovorom.

Nijedan član, odredba ili termin u ovom Ugovoru ne mogu biti tumačeni na način da Zakupac stiče na predmetu zakupa svojinska ili veća prava od ovim Ugovorom regulisanih.

**Zakupom/davanjem na korišćenje dijela morskog dobra u državnoj svojini koje je opisano i određeno u članu 2 ovog Ugovora, morsko dobro zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskom 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 uslovima utvrđenim odobrenjem za građenje, uslovima za uređenje i opremanje nove luke nautičkog turizma i ribarske luke, drugim odobrenjima, prostornim i urbanističkim planovima i svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje Zakupac bude obavljao na predmetnom morskom 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.

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

-da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:0503-1390/17 od 01.09.2015.god. koje je izdalo Ministarstvo održivog razvoja i turizma, finansira i uradi investiciono tehničku dokumentaciju radi dobijanja građevinske dozvole u postupku pred nadležnim organima uprave u skladu sa Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;

-da izvede radove na izgradnji u svemu prema izdatoj građevinskoj dozvoli i odobrenom projektu;

-da 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 luke nautičkog turizma i ribarske luke;

-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.

- da pristanište i privezište koristi u skladu sa namjenom prema Uslovima za opremanje i održavanje reda na sezonskom javnom pristaništu i privezištu, koje izdaje Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom, te Izmjenom i dopunama Kriterijumima za određivanje visine naknade za pristajanje i vezivanje plovila u lukama od lokalnog značaja, pristaništima i na ostalim objektima pomorske/obalne infrastrukture koji su sastavni su dio ovog ugovora, kao i da sve buduće aktivnosti moraju biti usklađeni sa istima.

## Član 7

Zakupac je saglasan i preuzima obavezu da u toku trajanja ovog ugovora ustupljeno morsko dobro izgradi saglasno revidovanom glavnom projektu, građevinskoj dozvoli, kao i da nakon izgradnje isto uredi i koristi u skladu sa Zakonom o lukama, Uslovima za opremanje i održavanje reda na sezonskim pristaništima, i drugim propisima, što podrazumijeva:

- da sve radove na ustupljenom morskomeu dobrou izvodi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu i Glavnom projektu;
- infrastrukturno opremanje lokacije prema propisanim uslovima i na osnovu odobrenja nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- da realizaciju projekta sprovede u svemu prema mjerama zaštite životne sredine i programu monitoringa koji su utvrđeni Elaboratom procjene uticaja na životnu sredinu i/ili Rješenjem koje izdaje nadležni organ uprave za poslove procjene uticaja na životnu sredinu;
- uređenje i opremanje luke nautičkog turizma u svemu saglasno Zakonu o lukama, podzakonskim aktima i Uslovima za opremanje i održavanje reda na pristaništima i privezištima.

Sve pripreme radove i radove na uređenju ustupljenog morskog dobra Zakupac je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva Zakupodavca i ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu, uslove za postavljanje privremenih objekata i druge važeće standarde rada prihvatnih objekata pomorske infrastrukture i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa obavljanjem namjeravanih djelatnosti.

Zakupac stiče pravo da na ustupljenom pristaništu i privezištu uz odobrenje nadležnog organa obavlja djelatnost pružanja usluge ukrcaja/iskrcaja putnika i ostalih pratećih usluga.

Zakupac ima pravo naplate naknade za pristajanje plovila na pristaništu i privez plovila

Zakupac je dužan da naplatu naknade za pristajanje i privez plovila vrši prema Cjenovniku koji će prethodno dostaviti na odobrenje Javnom preduzeću.

Cjenovnik mora biti urađen na osnovu Izmjena i dopuna kriterijuma za određivanje visine naknade za pristajanje i vezivanje plovila Javnog preduzeća.

## Član 8

U skladu sa Ponudom, Zakupac preuzima obavezu finansiranja i izgradnje nove luke nautičkog turizma og kupališta u skladu sa odobrenim projektom i građevinskom dozvolom nadležnog organa a nakon završetka radova preuzima obavezu da uredi, opremi i stavi u funkciju luku u skladu sa propisima i uslovima koja mora ispunjavati izgrađena i opremljena luka nautičkog turizma.

Zakupac je obavezan da, u roku od **5 godina (60 mjeseci) od dana zaključenja ugovora**, uključujući i vrijeme potrebno za pribavljanje građevinske dozvole, **realizacije investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi investira preliminarno iznose 11.518.277,50 eura (slovima:jedanaestmilionaeststoosamnaesthiljadadvijestotinesedamdesetsedam eura 50/00).**

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema dinamici i fazama realizacije koje su utvrđene Investicionim programom i ugovorom i saglasan je da se nakon završetka radova, na osnovu Izvještaja zajedničke komisije iz člana 16 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 3 ovog člana.

Zakupac neće koristiti lokaciju u druge svrhe osim za izgradnju i pružanje usluga u luci, 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 revidirana u što kracem roku u skladu sa Zakonom o uređenju porostora 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, Revidovani glavni projekat i Nacrt Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu).

Zakupac je u obavezi da nadležnom organu uprave podnese zahtjev za izdavanje Građevinske dozvole sa urednom i potpunom dokumentacijom u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i ostalim primjenjivim zakonima.

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 izdavanju Građevinske dozvole uzrokovano nepotpunom i neurednom dokumentacijom smatraće se da je neopravdano kašnjenje Zakupca.

Zakupac će redovno obavještavati Zakupodavca o napretku po pitanju zahtjeva za izdavanje Građevinske dozvole 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 procesu dobijanja Građevinske dozvole.

Zakupac će obezbijediti da tehnička dokumentacija bude izrađena i revidirana u što kracem roku

## Član 10

Zakupac će biti obavezan da započne radove na dogovoreni datum početka realizacije, osim u slučaju da dođe do kašnjenja u izdavanju Građevinske dozvole iz razloga koji se ne mogu pripisati u krivicu Zakupcu. Zakupac ili Treće lice koje izvodi bilo kakve radove na lokaciji, ili lice kojeg ovlasti za izvođenje radova, ima obavezu da obezbijedi da se:

- 1) radovi izvode prema građevinskoj dozvoli i glavnom projektu;
- 2) organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 3) obezbijedi sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susjednih objekata i saobraćajnica);
- 4) izvode radovi u skladu sa standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koji važe za pojedine vrste radova, instalacija i opreme i gradi objekat, odnosno koristi građevinske materijale, proizvode, uređaje, postrojenja i opremu koji ispunjavaju uslove iz člana 72 i 74 Zakona u uređenju prostora i izgradnji objekata;
- 5) obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćene organizacije kao i da obezbijedi garantne listovime proizvođača materijala;
- 6) vodi zapisnike o radovima koji se nakon zatvaranja, odnosno pokrivanja ne mogu kontrolisati (kvalitet zemljišta na kojima se objekat fundira, temelji, armatura, izolacija, podzemne i instalacije koje se zatvaraju i dr);
- 7) vodi građevinski dnevnik, građevinsku knjigu i knjigu inspekcije;
- 8) da imenuje glavnog i odgovornog inženjera radova u skladu sa članom 107. Zakona;
- 9) obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja;
- 10) obezbijedi sprovođenje mjera zaštite životne sredine i programa monitoringa koji su utvrđeni Elaboratom procjene uticaja na životnu sredinu i/ili Rješenjem nadležnog organa uprave za poslove procjene uticaja na životnu sredinu
- 11) da radove izvodi na dobar, efikasan i siguran način i da se koristi samo materijal dobrog kvaliteta koji je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, Zakonom o zaštiti životne sredine, Zakonom o vodama, dogovorenim standardima i drugim pozitivnim propisima;
- 12) radovi izvode u rokovima utvrđenim Ugovorom i Investicionim programom.

## Član 11

Zakupac će obezbijediti da svaki izvođač radova ili treće lice koje izvodi bilo kakve radove na lokaciji tokom izvođenja radova:

- a. bude ovlašćeno za izvodjenje radova od strane nadležnog organa,
- b. ne uzrokuje neprijatnost, štetu ili povredu bilo kom licu ili samoj lokaciji uslijed izvođenja radova;
- c. da bilo kakvo uznemiravanje susjednim vlasnicima, stanovnicima ili građanstvu uopšte svede na neophodni minimum;
- d. obezbijedi lokaciju tokom izvođenja radova koliko je to moguće;
- e. obezbijedi da se šut i otpad redovno uklanja, da se zemlja, šljunak i svaki drugi građevinski materijal zadržava na lokaciji samo u mjeri u kojoj je neophodan za izvođenje radova;
- f. da budu ispoštovane sve razumne instrukcije Zakupodavca vezane za očuvanje vrijednih, istorijskih ili nekih drugih predmeta koji su po mišljenju Zakupodavca od važnosti za opšti interes, a nalaze se na lokaciji. 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 12

Zakupac je dužan da na gradilištu preduzme mjere radi obezbjeđenja sigurnosti izvedenih radova susjednih objekata i radova, opreme, uređenje, instalacija, radnika, saobraćaja, životne sredine, mora, 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 za slučaj 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, i da primjerak polise osiguranja dostavi Zakupodavcu.

## 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, Zakupodavac 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 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 16

Obaviještenje da su radovi završeni Zakupac podnosi Zakupodavcu preko imenovanog lica iz člana 15 ovog Ugovora, koji uz obavještenje o završetku radova Zakupodavcu dostavlja pismenu izjavu da nema skrivenih mana i propusta u izvedenim radovima, kao i izvjestaj o ukupnim izvedenim radovima, sa svom tehničkom dokumentacijom.

Zakupac se obavezuje da nakon završetka radova u skladu sa Zakonom, nadležnom organu uprave podnese zahtjev i pribavi upotrebnu dozvolu.

Ugovorne strane su se saglasile da nakon završetka radova Zakupodavac formira zajedničku komisiju koja će konstatovati izvedene radove, evidentirati novostvorene površine i izvršena ulaganja.

#### Član 17

Nakon realizacije projekta, morsko dobro se organizuje i oprema u skladu sa Zakonom o lukama, odnosno u skladu sa Uslovima za opremanje i održavanje reda na privezištima, što podrazumijeva obavezu Korisnika da tokom trajanja ugovora:

- morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora **koristi kao uređenu i opremljenu luku nautičkog turizma i ribarsku luku**, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata,
- 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 morskog dobra;
- da obezbijedi sprovođenje mjera zaštite životne sredine i programa monitoringa koji su utvrđeni Elaboratom procjene uticaja na životnu sredinu i/ili Rješenjem nadležnog organa uprave za poslove procjene uticaja na životnu sredinu;
- da saglasno Uslovima za opremanje i održavanje reda na pristaništima izvrši opremanje pristanište (inform.table,bitve,osvjetljenje,odbojnici i sl.) i privezišta;
- da organizuje i obezbijedi funkcionisanje pristaništa i privezišta, odnosno bezbjedno pristajanje i vez plovni objekata prema propisanim uslovima, isključujući remont i servis plovila i druge aktivnosti koje mogu uzrokovati zagađenje mora;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa lokacije sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća;
- 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 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 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 saglasno Uslovima za opremanje i održavanje reda na pristaništima izvrši opremanje pristanište (inform.table,bitve,osvjetljenje,odbojnici i sl.)
- da saglasno Izmjenama i dopunama kriterijuma za određivanje visine naknada za pristajanje i vezivanje plovila u lukama od lokalnog značaja, pristaništima i ostalim objektima pomorske/obalne infrastrukture,sačini i dostavi Cjenovnik naknada Javnom preduzeću na odobravanje,
- da organizuje i obezbijedi funkcionisanje pristaništa, odnosno bezbijedno pristajanje plovnih objekata prema propisanim uslovima, isključujući remont i servis plovila i druge aktivnosti koje mogu uzrokovati zagađenje mora;
- obavlja djelatnost na način koji neće dovesti do oštećenja pristaništa, opreme, okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u prvobitno stanje
- 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 luka nautičkog turizma, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na 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 ugovora.

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

- tehničku dokumentaciju (Urbanističko-tehničke uslove i dr) i
- na terenu uz prisustvo predstavnika Zakupca prepoznao i označio krajnje 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 bankovne 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 **1.151.827,00 €** ( slovima:jedanmilionstopedesetjednahiljadaosamstodvadesetsedameura) (10% vrijednosti investicionog programa).

Činidbena garancija će ostati na snazi do predviđenog datuma završetna radova (60 mjeseci), 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 20

Zakupac je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća Zakupodavcu 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 korišćenje morskog dobra za period od 01.novembra 2016. godine do 31. oktobra 2017.godine, saglasno Javnom pozivu i prihvaćenoj ponudi Ponuđača, obračunata prema m<sup>2</sup> postojeće obale iz člana 2. ovog Ugovora, koja iznosi 2.200,00 m<sup>2</sup> utvrđuje se u visini od 6.600,00 € (slovima:šesthiljadašestotina eura) – odnosno 3,00 € po m<sup>2</sup> i ista se uvećava za PDV.**

Zakupac je dužan da ukupan iznos godišnje 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 prvih **5 (pet) godine trajanja Ugovora.**

Nakon realizacije Projekta godišnja zakupnina obračunava se prema m<sup>2</sup> novostvorene površine obale i zauzetoj površini akvatorijuma **u prvih 20 godina trajanja ugovora.**

Za svaku sledeću godinu nakon realizacije projekta godišnja za kupnina / 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.

Nakon isteka prvih 20 godina trajanja ugovora naknada se obračunava prema cijeni m<sup>2</sup> površine obale i akvatorijuma u istoj zoni koja je utvrđena tada 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 godišnja naknade za korišćenje morskog dobra uvećava se prema zauzetoj površini na kojoj se obavlja novoodobrena djelatnost primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

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 **30 ( trideset ) godina, 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 22

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

### 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 15 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 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 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.

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 utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima,

-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 započelih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

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

- ukoliko Zakupac ne izvrši opremanje i obilježavanje pristaništa u skladu sa Uslovima za opremanje i održavanje reda na pristaništu koje izdaje Javno preduzeće ,

- ukoliko Zakupac na pristaništu postavi privremene objekte bez odobrenja, vrši naplatu mimo odobrenog Cjenovnika i zabranjuje pristup na javnom pristaništu i privezištu njegovo korišćenje,
- ukoliko Zakupac zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,
- ukoliko postupa suprotno zabranama i ograničenjima preciziranim u Uslovima za opremanje i održavanje reda na pristaništu i privezištu koje izdaje Javno preduzeće.
- 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 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 26

U slučaju raskida ugovora Zakupac nema pravo na povraćaj uloženi 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 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) koje se nijesu mogle predvidjeti a koje onemogućavaju realizaciju investicije, ili onemogućavaju korišćenje izgrađenog 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 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 ponuđača
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 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:

DRUŠTVO „IMPERIO HOLDINGS LIMITED” D.O.O.  
Herceg Novi, Braće Pedišića bb

odnosno adresu Zakupodavca :

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM  
Budva, Ulica Popa Jola Zeca bb

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](http://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 33

Ovaj ugovor je sačinjen u 11 (jedanaest) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, Korisnik zadržava 2 ( dva ) a JAVNO PREDUZEĆE 7 (osam ) primjerka a 2(dva) Notar kod koga se vrši ugovora 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.

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

**Zakupac**

**"IMPERIO HOLDINGS LIMITED" D.O.O.**

**KOTOR**

Izvršni direktor

Borisov Gennady



**Direktor**

**Predrag Jelusić, dipl. ekonomista**

Obradila: \*

Služba za ustupanje na morskog dobra

Rukovodilac Službe

Ljubomirka Vidović

