

Broj:0210-202/3
Budva, 28.02.2019.god.

Na osnovu čl. 7. i 8. Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 59/92, 27/94 i "Sl. list Crne Gore", br. 51/08, 21/09, 73/10, 40/11) člana 6. stav 2 i člana 24. Zakona o državnoj imovini («Sl. list Crne Gore», br. 21/09, 040/11), člana 4. Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini («Sl. list Crne Gore», br. 44/10) i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra («Sl. list Crne Gore», br. 27/92), a u skladu sa članom 6.1.4. Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose, opština Herceg Novi) sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom koji je zaključila Vlada Crne Gore i Konzorcijum, sačinjen od: "NORTHSTAR" D.O.O. iz Podgorice i „EQUEST CAPITAL LIMITED“, Jersey, UK i članom 2.1 Aneksa II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Northstar D.O.O. Tivat i Equest Capital Limited Jersey, UK

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

i

2. KONZORCIJUM, sačinjen od:

»**NORTHSTAR**» D.O.O. iz **Podgorice**, Bulevar Džordža Vašingtona br. 44,

i

»**EQUEST CAPITAL LIMITED**«, Jersey Bond Street 5, St.Helier, Jersey, Channel Islands,

koje zastupa i predstavlja Mina Jovović, po punomoćju, u daljem tekstu zajednički označeni kao: »**Zakupac/Korisnik**« ili »**Konzorcijum**«)

Zajedno »**Ugovorne strane**«,

Zaključuju dana 28.02.2019 godine:

UGOVOR O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

PREAMBULA

S obzirom da:

■ Da je Vlada Crne Gore dana 11. septembra 2009. godine sa Konzorcijumom koji čini "NORTHSTAR" D.O.O. iz Podgorice, Bulevar Džordža Vašingtona br. 44, i „EQUEST CAPITAL LIMITED“, Jersey Bond Street, zaključila Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose, opština Herceg Novi), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom (u daljem tekstu: »**Ugovor o zakupu**«)

■ Da je Vlada Crne Gore sa Konzorcijumom dana 26. avgusta 2013. godine zaključila Aneks Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose, opština Herceg Novi), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom;

■ Da je Vlada :

1. članom 2.1. Ugovora o zakupu prenijela pravo korišćenja lokacije i dala je u zakup Konzorcijumu za period trajanja Ugovora o zakupu uz obavezu Konzorcijuma da realizuje investicije u skladu sa Ugovorom o zakupu;

2. Da je članom 4.1.4. Ugovora o zakupu Konzorcijumu dato ekskluzivno pravo (prenosivo u skladu sa uslovima iz Ugovora o zakupu) da dà u podzakup, prenese, plasira na tržište, koristi i/ili upravlja hotelima, restoranima, vilama, sportsko-rekreativnim terenima, restoranima, privežištima, plažama i drugim turističkim objektima u okviru lokacije a u skladu sa Prostornim planom,

3. Da je članom 4.1.5. Ugovora o zakupu Konzorcijumu dala ekskluzivno pravo svojine (prenosivo u skladu sa uslovima iz Ugovora o zakupu) i upravljanja nad privežištem,

4. Da je članom 4.1.12. Ugovora o zakupu dala ekskluzivno pravo da koristi i kontroliše morske oblasti u području: privežišta, uključujući i pravo da ih gradi, ponte, dokove, plaže, šetališta i druge slične strukture preko i na takvim oblastima i da ostvari prihod davanjem zakupa, licence ili sličnim aranžmanom/ima u skladu sa ugovorom koji potpisuje sa Javnim preduzećem;

■ Da je Ministarstvo održivog razvoja i Ministarstvo finansija dalo tumačenje člana 6.1.4. Ugovora o dugoročnom zakupu br. 01-373/51 od 05.06.2013.god. da Konzorcijum ima pravo korišćenja morskog dobra bez plaćanja naknade ili bilo kakvih drugih dodatnih troškova tokom trajanja zakupa;

■ Da je Vlada Crne Gore 1. februara 2018. godine zaključila Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Northstar d.o.o. Tivat i Equest Capital limited Jerey, UK;

■ Da je članom 7.1.12 Aneksa II precizirano da će Vlada Crne Gore uložiti maksimalne napore da obezbijedi da JP morsko dobro i Konzorcijum zakluče ugovor o korišćenju morskog dobra u roku od 6 mjeseci od dana potpisivanja tog Aneksa;

■ Da je Upravni odbor Javnog preduzeća Odlukom broj:0203-2733/4 od 18.07.2018.god. prihvatio Predlog Ugovora o korišćenju morskog dobra;

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE u svojstvu pravnog lica ovlašćenog da upravlja morskim dobrom Crne Gore i Zakupac/Korisnik, zaključuju ugovor o korišćenju morskog dobra – lokacije opisane i precizno označene u Ugovoru o zakupu i Aneksima predmetnog Ugovora kojim uređuju međusobna prava i obaveze vezana za buduće korišćenje obale, plaža i akvatorijuma na lokalitetu Rt Dobreč na poluostrvu Luštica u opštini Herceg Novi ispod planiranog turističkog kompleksa kod tvrđave Oskoruša For i turističkog kompleksa Luštica.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je morsko dobro na poluostrvu Luštica u opštini Herceg Novi ispod planiranih turističkih naselja u zahvatu: obalu na lokalitetu Rt Dobreč ukupne dužine cca 1.590,00 m² u zahvatu od granica planiranog turističkog naselja Kabala for, zapadno obuhvatajući uvalu Ploče, Rt Dobreč i dalje zapadno u dužini cca 1.590,00 m², ukupne površine 510.927 m², zahvatajući kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 sve KO Rose upisane u LN 95 i Ln 242 KO Rose, sa pripadajućim akva prostorom površine 62.445,15 m² i kupalište i obala koja će biti izgrađena u skladu sa planskom dokumentacijom.

Ugovorne strane su se saglasile da se nakon realizacije projekta izgradnje, uređenja obale i nakon izvršenog modeliranja/prilagođavanja obale i nasipanja ukoliko do istog dođe, izvrši premjer novoizgrađenih površina i akvatorijuma i u skladu sa istim, aneksom Ugovora izvrši izmjena površina plaža i obalnog pojasa koji će biti predmet korišćenja.

Dijelovi morskog dobra opisani u prvom stavu ovog člana, prikazani su na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1) (u daljem tekstu kao: »**Morsko dobro**«).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

Zakupac/Korisnik je dužan da Morsko dobro koristi i uživa na način i u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima, studijama lokacije i svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje Zakupac/Korisnik bude obavljao na Morskom dobru ni na koji način ne smiju ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

IV NAMJENA MORSKOG DOBRA

Član 4.

Važećom planskom dokumentacijom predviđena namjena priobalne zone je uređena plaža-kupališta i prirodna stjenovita obala.

Ugovorne strane zaključuju ovaj Ugovor sa ciljem da se prirodne plaže i neuređena obala uredi, opreme i privedu namjeni hotelskog i javnog uređenog kupališta visokog standarda, saglasno važećoj planskoj dokumentaciji, da se na opredijeljenom akvatorijumu izgrade privežišta u skladu sa planskom dokumentacijom, pozitivnim propisima, prema dinamici i saglasno odobrenom Investicionom programu i Ugovoru o zakupu.

Član 5

Javno preduzeće ovim Ugovorom ustupa, a Korisnik/Zakupac ovim Ugovorom stiče pravo da koristi morsko dobro koje je predmet zakupa i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti za koje je Korisnik registrovan u skladu sa odredbama ovog Ugovora, Ugovora o zakupu, njegovim aneksima i pozitivnopravnim propisima.

Član 6

Morsko dobro koje je predmet ovog Ugovora zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskom dobru, osim u dijelovima (i) kojima pristup ne može biti slobodan a shodno imigracionim propisima ili propisima kojima se regulišu spoljna trgovina, slobodne zone, saobraćaj, carine kao i drugim imperativnim propisima (ii) gdje je pristup zabranjen kako bi se zaštitila privatna svojina nad zgradama ili plovilima, (iii) dijelovima koji su Ugovorom o zakupu i važećim planskim dokumentom predviđeni da budu dio projekta koji je privatnog karaktera i kojima pristup reguliše Zakupac/Korisnik.

Nijedan član, odredba ili termin u ovom Ugovoru ne mogu biti tumačeni na način da Zakupac/Korisnik stiče na Morskom dobru koji je predmet ovog Ugovora bilo kakva svojinska ili veća prava od prava datih ovim Ugovorom ili Ugovorom o zakupu.

Član 7.

Kako u fazi izgradnje, tako i tokom trajanja perioda korišćenja/zakupa morskog dobra, Zakupac/Korisnik ima pravo da bez posebne saglasnosti stupa u Ugovorne odnose sa trećim licima/stranama izvođačima i korisnicima (formiranje konzorcijuma, akcionarskog društva i drugih oblika organizovanja društva i kapitala) ili da ih imenuje, a sve u funkciji izgradnje i vršenja namjeravanih djelatnosti.

Član 8.

Prava i obaveze iz Ugovora Zakupac /Korisnik ne može prenijeti na druga lica, izuzev ako se radi o prenošenju prava iz Ugovora na zavisno društvo u većinskom vlasništvu Zakupca/Korisnika, koje je osnovano u Crnoj Gori za potrebe projekta, ili projektne kompanije koja je uspostavljena skladu sa Ugovorom o zakupu u kom slučaju će se prenos prava moći izvršiti uz prethodnu pisanu saglasnost Javnog preduzeća koja neće biti bezrazložno odbijena. Saglasnost Javnog preduzeća biće data u roku od 14 dana od podnošenja zahteva Zakupca /Korisnika.

VI OBAVEZE KORISNIKA/ ZAKUPCA

Član 9.

Korisnik je saglasan i preuzima obavezu da tokom trajanja Ugovora:

- koristi morsko dobro saglasno namjeni koja je utvrđena planskim dokumentima, u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu i važećim propisima kojima se uređuje zaštita životne sredine i očuvanje mora i priobalne zone.
- realizuje investicioni program saglasno Ugovoru o zakupu,
- na postojećem i novouređenom morskom dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- na propisan način izvede radove na izgradnji, uređenju i opremanju lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća, kao i da tokom trajanja ugovora, snosi troškove i plaća usluge nadležnim upravljačima komunalnih infrastrukturnih sistema u skladu sa propisima;
- da bez saglasnosti i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- obezbijedi redovno i investiciono održavanje označenog morskog dobra, održavanje objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku i vrati dati prostor u uredno stanje na način kako je to uređeno Ugovorom o zakupu.
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

VII NAKNADA

Član 10.

Ugovorne strane su saglasne da će Zakupac/Korisnik imati pravo da Morsko dobro koristi na način i za sve vreme trajanja ovog Ugovorom bez plaćanja naknade za korišćenje Morskog dobra Javnom preduzeću i/ili kakvih dopunskih troškova u vezi sa korišćenjem Morskog dobra, u sve u skladu sa članom 6.1.4 Ugovora o zakupu.

Bez obzira na prethodno navedeno u stavu 1 ovog člana, u slučaju eventualnih promjena važećeg i usvajanja novog planskog dokumenta, te u skladu s tim izgradnje novih sadržaja i objekata na dijelu morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni planskim dokumentom važećim u trenutku potpisivanja ovog Ugovora, ugovorne strane su saglasne da će se godišnja naknada za korišćenje morskog dobra plaćati na sljedeći način:

- i. Naknada se neće plaćati tokom perioda realizacije minimalne investicione obaveze iz Anexa II.
- ii. Nakon što je Korisnik/Zakupac dobio upotrebnu dozvolu za objekte i sadržaje izgrađene u akva prostoru skladu sa planskim dokumentom, a u svakom slučaju nakon što su Korisnik i Javno preduzeće zaključili Aneks ovog ugovora koji sadrži premjer novoizgrađenih površina i akvatorijuma, Korisnik/Zakupac će imati obavezu da tokom sledećih 10 (deset) godina plaća naknadu/zakupninu u visini od 1,00 € po m² obračunatu na površinu novoizgrađene obale (pristaništa, privezišta, kupališta i dr) i površinu zauzetog akvatorijuma .
- iii. Nakon isteka perioda od 10 (deset) godina, u sledećih 10 (deset) godina cijena godišnje naknde/zakupnine za korišćenje morskog dobra iznosi 2,00 € po m² obračunato na površinu novoizgrađene obale i površinu zauzetog akvatorijuma,
- iv. Nakon isteka perioda 10+10 godina (tačka ii. i iii,) tokom preostalog perioda trajanja ugovora naknada/zakupnina za korišćenje morskog dobra iznosi fiksno 3,00 € po m² obračunato na površinu novoizgrađene obale i površinu zauzetog akvatorijuma,
- v. Navedenu godišnju naknadu za korišćenje morskog dobra Korisnik je dužan da plati za svaku odgovarajuću godinu. Fakturisanje će se obavljati na kraju svake godine.

VIII TRAJANJE UGOVORA

Član 11.

U skladu sa Ugovorom o zakupu koji je zaključen na vrijeme od **90 (devedeset) godina**, Ugovorne strane ovaj Ugovor zaključuju na isti period od 90 godina, odnosno za period važenja Ugovora o zakupu.

IX PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 12.

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

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

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora u slučajevima predviđenim članom 14 ovog Ugovora, Javno preduzeće nije dužno da Korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 13.

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

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

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

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom o morskome dobru,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni.

Član 14.

Javno preduzeće može pokrenuti postupak raskida ovog Ugovora pod uslovima predviđenim članom 12 Ugovora ukoliko je predmetna povreda Ugovora nastala kao posledica krivice Zakupca/Korisnika a nakon što Zakupca/Korisnika pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok za otklanjanje nepravilnosti čija dužina zavisi od okolnosti slučaja, ali koji u svakom slučaju ne može biti kraći od 60 dana.

U slučaju da Zakupac/Korisnik ne postupi po pismenoj opomeni Javnog preduzeća, Javno preduzeće je ovlašćeno da pismenim obeviještenjem pokrene postupak jednostranog raskida Ugovora.

Član 15.

Ovaj Ugovor je sačinjen na osnovu i u vezi sa realizacijom Ugovora o zakupu i realizacije projekta izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom, te odustanak od realizacije projekta predviđenog Ugovorom o zakupu, odnosno raskid, ništavost i prestanak Ugovora o zakupu ima za posledicu raskid, ništavost i prestanak ovog Ugovora.

X STATUSNE PROMJENE

Član 16.

Za slučaj prestanka postojanja Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, prava i obaveze iz ovog Ugovora prelaze na pravnog sukcesora, a u slučaju prestanka postojanja Javnog preduzeća bez pravnog sukcesora, primjeniće se odredbe pozitivnih propisa po kojima osnivač Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom odgovara za prava i obaveze preuzete od strane Javnog preduzeća koje je prestalo da postoji.

Pravni sukcesor ili osnivač Javnog preduzeća u ovom slučaju ne može potraživati bilo kakve naknade koje su već ugovorene i/ili plaćene na osnovu ovog Ugovora.

XI SASTAVNI DIJELOVI UGOVORA

Član 17.

Sastavni dio ovog Ugovora predstavlja katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1).

XII KOMUNIKACIJA

Član 18.

Kompletna službena usmena i pismena komunikacija Ugovornih strana vezano za prava i obaveze iz ovog Ugovora vršiće se preko sljedećih adresa:

Za Zakupca/Korisnika:

„NORTHSTAR“ D.O.O.

81000 Podgorica, Bulevar Džordža Vašingtona br. 44

Tel: +382 20 673 995

Za Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom:

83210 Budva, Ul. Popa Jola Zeca bb.

Tel. +382 33 451 709

fax +382 33 452 685

XIV MJERODAVNO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 19.

Ovaj Ugovor je sačinjen na crnogorskom jeziku koji je zvanični jezik ovog Ugovora i biće tumačen u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore.

U slučaju spora, Ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi mirnim putem. U slučaju nemogućnosti rješavanja spora mirnim putem, Ugovorne strane ovim prihvataju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

XV STUPANJE NA SNAGU

Član 20.

Ovaj Ugovor se zaključuje danom potpisivanja teksta Ugovora od strane predstavnika Ugovornih strana. Sve izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti sačinjene u pisanoj formi i potpisane od obje Ugovorne strane.

Ovaj Ugovor se dostavlja na saglasnost Vladi Crne Gore i stupa na snagu nakon što Vlada Crne Gore da saglasnost na isti.

XVI PRIMJENA UGOVORA O ZAKUPU

Član 21.

Ugovorne strane su saglasne da je ovaj Ugovor zaključen na osnovu i u vezi sa realizacijom Ugovora o dugoročnom zakupu i za sve što ugovorom nije uređeno i regulisano, primjenjivaće se odredbe Ugovora o zakupu (uključujući garancije, radove, izjave, osiguranje, višu silu i drugo).

XVII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 22.

Ovaj Ugovor zamenjuje sve ranije ugovore i sporazume, bilo pismene ili usmene, izričite ili prećutne, koje su Ugovorne strane zaključile u vezi sa predmetom ovog Ugovora.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta Ugovora.

Korisnik zadržava 2 (dva) a Javno preduzeće 8 (osam) primjeraka Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da Javno preduzeće dostavi po jedan primjerak zaključenog Ugovora u roku od 15 dana od dana potpisivanja Zaštitniku državne imovine, Državnom tužiocu, Državnoj revizorskoj instituciji i Upravi za nekretnine.

Jedan primjerak Ugovora biće dostavljen nadležnoj lučkoj kapetaniji radi vođenja evidencije o zaključenim ugovorima o korišćenju morskog dobra.

Korisnik/Zakupac

**KONZORCIJUM „NORTHSTAR“ D.O.O.
I „EQUEST CAPITAL LIMITED“**



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

**Direktor,
Predrag Jelušić, dip.ekonomista**

**Obradila,
Služba za ustupanje
Ljubomirka Vidović, dipl.pravnik**