

Broj : 0210-327/5  
Budva, 30.03.2015. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskom dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 6. stav 2. i 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 5. stav 2. i člana 7. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenjeorskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92), člana 28 i člana 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave, (»Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list Crne Gore« br. 05/08, 51/08, 74/10) i Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ( »Službeni list CG«, br.44/10) donosi

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

**2. "POLITROPUS ALTERNATIVE" D.O.O. iz TIVTA, Trg Mangolije bb**, koga zastupa i predstavlja **ROMAN DENKOVYCH, ( PIB: 02815621)** (u daljem tekstu: **Zakupac**)

Zaključuju dana 30.03.2015. god.

## UGOVOR O ZAKUPU / KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

### Uvažavajući :

- Da je Upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom na svojoj XIX sjednici održanoj 18.10.2014.god. usvojio Odluke o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju novih kupališta prema planskim dokumentima;
- Da je Vlada Crne Gore na svojoj sjednici održanoj dana 30.10.2014.god. dala saglasnost na Odluke o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju novih kupališta prema planskim dokumentima;
- Da je Upravni odbor Javnog preduzeća na svojoj sjednici održanoj 22.12.2014.god. usvojio Odluku o objavljivanju Javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju novih kupališta;
- Da je dana 30.12.2014.god. u DL "Pobjeda" i na web site [www.morskodobro.com](http://www.morskodobro.com) objavljen Javni poziv broj: 0210-3354/1 od 29.12.2014.god;
- Da je Tenderska komisija za sprovođenje postupka Odlukom broj: 0206-327/3 od 25.02.2015.godine usvojila prigovor i ponuđača "POLITROPUS ALTERNATIVE" D.O.O. iz TIVTA izabrala kao najuspješniju ponudu broj:0210-327/1 od 29.01.2015.god.;

### I OPŠTE ODREDBE

#### Član 1

**JAVNO PREDUZEĆE** i izabrani ponuđač "POLITROPUS ALTERNATIVE" D.O.O. iz TIVTA zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenjeorskog dobra, neuređene obale sa namjerom izgradnje izgrađenog javnog kupališta u skladu sa planskom dokumentacijom.

## II OPIS MORSKOG DOBRA

### Član 2

**Predmet korišćenja je dio morskog dobra, u Herceg Novom, u naselju Bijela, na lokalitetu Žeger, dio obale ispod budućeg turističkog kompleksa, zahvatajući kat.parcele 1591, 1590, 1589 sve KO Bijela, od ponte na kat.parceli 1592 KO Bijela istočno osnovom lokalnog puta u dužini od 178.00 m/površine 561.00 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim akva prostorom. Lokacija kupališta je u Izmjeni i dopuni Plana plana objekata privremenog karaktera u opštini Herceg Novi za period 2013.-2015.god. označena kao 19E.**

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

## III CILJEVI I NAMJERE UGOVORA

### Član 3

ZAKUPAC na osnovu Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra stiče pravo i obavezu da na ustupljenom morskome dobru u ime investitora (Javno preduzeće) a o svom trošku izgradi novo kupalište u svemu prema planskoj i tehničkoj dokumentaciji i Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata.

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

## IV OBIM USTUPLJENIH PRAVA

### Član 4

ZAKUPODAVAC ovim Ugovorom prenosi, a Zakupac stiče isključivo pravo da koristi 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.

**Prenosom prava korišćenja morsko dobro zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskome dobru.**

## V ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

### Član 5

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

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

## VI KORIŠĆENJE MORSKOG DOBRA:

### Član 6

ZAKUPAC je dužan da morsko dobro koristi kao dobar privrednik, odnosno dobar domaćin, na način kako je to određeno ovim ugovorom i namjenom prostora.

Zakupac odgovara za štetu koja nastane korišćenjem lokacije protivno ugovoru ili njenoj namjeni, bez obzira na to da li je šteta nastala njegovim činjenjem ili nekog drugog lica koje radi po njegovom nalogu, podzakupca ili koje drugo lice kome je on omogućio korišćenje.

## Član 7

ZAKUPAC ima sljedeće posebne obaveze u vezi sa korišćenjem Morskog dobra:

- da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima u skladu sa Zakonom izradi investiciono tehničku dokumentaciju radi dobijanja građevinske dozvole u postupku pred nadležnim organima uprave;
- da u pripremi i tokom izvođenja radova obezbijedi stalni stručni nadzor shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata;
- da sve radove na ustupljenom morskome dobru iz člana 2 ovog Ugovora 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 Glavnog projekta;
- da infrastrukturno opremanje lokacije izvrši prema propisanim uslovima i na osnovu odobrenja nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- da izvede radove na izgradnji u svemu prema izdatoj građevinskoj dozvoli i odobrenom projektu;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju Morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja lokalnog puta i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku ukloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku i vrati dati prostor u uredno stanje;
- nakon izgradnje kupalište uredi i koristi u skladu sa Uslovima za uređenje kupališta i odobrenju za postavljanje u skladu sa važećim Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra;
- da na izgrađenom kupalištu postavi prateći privremeni ugostiteljski objekat sa terasom ( lokacija označena 19.20 u Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra za period 2013.-2015.god. za opštinu Herceg Novi) u svemu prema odobrenju i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima;
- da na postojećem i novouređenom Morskome dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju Uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- da bez nepotrebnog odlaganja obavijesti Zakupodavca o svakom pitanju koji se odnosi na korišćenje morskog dobra, kao i o svakoj nepredviđenoj okolnosti i opasnosti koja se uoči u toku zakupa kako bi mogao preduzeti potrebne mjere;
- da pripremne radove i radove na uređenju ustupljenog morskog dobra izvede poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće standarde i propise.

## Član 8

U skladu sa Ponudom, Zakupac preuzima obavezu finansiranja i izgradnje novog kupališta prema odobrenom projektu i građevinskoj dozvoli nadležnog organa a nakon završetka radova preuzima obavezu da uredi, opremi i stavi u funkciju kupalište u skladu sa Pravilnikom o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta.

Zakupac je obavezan da, u roku od **18 mjeseci od dana** zaključenja ugovora realizuje prvu fazu Investicionog programa i prema svojoj Ponudi investira iznos od **350.000,00 €** (slovima: tristapedeset hiljada eura), u svemu prema Ponudi i Investicionom programu, koji je sastavni dio ovog Ugovora.

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema dinamici i fazama realizacije koje su utvrđene Investicionim programom.

Zakupac neće koristiti Lokaciju u druge svrhe osim za izgradnju i pružanje turističkih usluga na kupalištu, niti će koristiti Lokaciju na bilo kakav način kojim bi uzrokovao štetu, povredu ili ugrožavanje Zakupodavcu ili bilo kom trećem licu, ili na način na 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 iste dostaviti na izjasnjenje Zakupodavcu, nakon čega će Zakupac bez odlaganja podnijeti zahtijev nadležnom organu uprave zahtjev za izdavanje Građevinske dozvole sa Tehničkom dokumentacijom, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Zakupac je u obavezi da uz zahtjev iz prethodnog stava podnese urednu i potpunu dokumentaciju u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i ostalim Primjenjivim zakonima. 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.

## Član 10

ZAKUPAC će biti obavezan da započne radove na datum početka realizacije Investicionog programa, 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 u njegovo ime 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 nesmetani saobraćaj i funkcionisanje lokalne saobraćajnice kao zaštitu okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 3)obezbijedi sigurnost objekta i lica koja se nalaze na gradilištu i okoline;
- 4)izvode radovi u skladu sa standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koji važe za pojedine vrste radova, instalacija i opreme, da koristi građevinske materijale, proizvode, uređaje, postrojenja i opremu koji ispunjavaju uslove iz čl. 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 čl.107 Zakona;
- 9)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, dogovorenim standardima i drugim pozitivnim propisima;
- 10)radovi izvode u rokovima utvrđenim Ugovorom i Investicionim programom.

## Član 11

ZAKUPAC će obezbijediti da svaki izvođač radova ili Treće lice koje u njegovo ime izvodi bilo kakve radove na Lokaciji tokom izvođenja Radova:

- a) Bude ovlašćeno za izvodjenje radova od strane nadleznog organa (član 106. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata),

- 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 u svako doba kako bi se onemogućio neovlašćen pristup 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.

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

#### Član 12

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

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

#### Član 13

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

#### Član 14

ZAKUPAC garantuje za kvalitet izvedenih radova i to za građevinske radove za period od **7 (sedem) 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

U roku od šezdeset (60) dana od zaključenja ugovora, a najkasnije na dan otpočinjanja radova, Zakupodavac će, o svom trošku, imenovati ovlašćeno lice ili Komisiju, koje može biti pravno ili fizičko lice, koji će nadgledati sprovođenje Radova i realizaciju Investicionog programa u toku Perioda izvođenja radova.

Zakupac će imati obavezu da omogući licu iz prethodnog stava da može ući na Lokaciju u bilo koje vrijeme u toku Roka zakupa radi provjere (i) kako napreduju Radovi, (ii) usklađenosti svih Radova i vremenskih rokova sa Investicionim programom i zakonima, (iii) ostalih obaveza Zakupca po osnovu ovog Ugovora. Prilikom ulaska na Lokaciju navedeno lice neće ometati Radove i neće davati nikakve direktne naredbe izvođačima Radova ili predstavniku Zakupca na Lokaciji.

Ukoliko ovlašćeno lice, u toku svog nadzora, ustanovi da se Radovi ne izvode u skladu sa Građevinskom dozvolom, Dogovorenim standardom, Investicionim programom, glavnim projektom ili zakonima, ili da postoji kašnjenje Radova u odnosu na Investicioni program, ili da postoji nesklad u iznosu stvarnih troškova Radova u odnosu na Investicioni program, isti će Zakupodavcu podnijeti detaljni 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 o istom će biti podnijeta prijava nadležnoj inspekciji.

Zakupac će ovom licu podnositi redovne izvještaje svakih šest (6) mjeseci počev od Datuma početka realizacije Investicionog programa po pitanju izvođenja Radova i troškova Radova.

#### Član 16

Obavijest da su radovi završeni ZAKUPODAVAC podnosi Javnom preduzeću preko Nadzornog organa. Uz obavijest o završetku radova Nadzorni organ će dostaviti 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 dozvole.

#### Član 17

Nakon realizacije projekta, kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta ("Slist CG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11), odnosno u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje kupališta koje izdaje Javno preduzeće, što podrazumijeva obavezu Korisnika da tokom trajanja ugovora:

- da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora **koristi kao uređeno i izgrađeno javno kupalište**, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta, Urbanističko tehničke uslove i Uslove za uređenje kupališta koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;
- 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 se prije otpočinjanja obavljanja djelatnosti na kupalištu kod osiguravajuće kuće osigura od eventualnih šteta i povrijeđivanja
- da u skladu sa pozitivno – pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da u periodu vansezona, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbacilo, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- da tokom kupališne sezone, odnosno u periodu **od 01.05. do 01.10. obezbijedi rad kupališta**, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta 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 JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da po isteku odobrenih privremenih rješenja, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privremene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA izvrši uklanjanje o trošku KORISNIKA;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

#### Član 18

Smatra se da je ZAKUPODAVAC izvršio obavezu uvođenja ZAKUPCA u posjed ako mu je predao:

- tehničku dokumentaciju,

- Rješenje o imenovanju lica ili komisije iz člana 15. ovog ugovora.

ZAKUPODAVAC će ZAKUPCA uvesti u posjed u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora, od kada teku rokovi za realizaciju investicionog plana i rok zakupa. U protivnom Zakupac će imati pravo da produži rok.

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

#### Član 19

Kao garanciju izvođenja Radova u skladu sa Investicionim programom i ovim Ugovorom o zakupu, najkasnije tri dana prije zaključenja Ugovora, Zakupac će dostaviti Zakupodavcu Činidbenu garanciju, na iznos od 35.000,00 EURA (tridesetpet hiljada eura) (10% vrijednosti investicionog programa).

Činidbena garancija će ostati na snazi do Predviđenog datuma završetka radova (18 mjeseci od datuma potpisivanja ovog ugovora), Zakupac je dužan 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 ne postupi u skladu sa Investicionim programom u smislu značajnijeg odstupanja od rokova i iznosa koji je bio dužan da investira,

-odstupi od revidovanog glavnog projekta i građevinske dozvole,

-Zakupac na drugi način učini bitnu povredu ovog Ugovora, definisanih ovim Ugovorom.

## V NAKNADA

### Član 20

ZAKUPAC/KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU godišnju naknadu za korišćenje morskog dobra 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 2015.godinu kao prvu godinu korišćenje morskog dobra, obračunata saglasno ponudi ponuđača, utvrđena je u visini od 841,50 Eur (slovima: osamsostinačetrdesetjedaneura i petdeset centi) koja se uvećava za iznos PDV-a.**

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade za 2015.godinu plati u cjelosti u momentu zaključenja ovog ugovora.

Godišnja naknada is stava 2 ovog člana plaća se u istom iznosu tokom perioda realizacije projekta, prema dinamici koje će ugovorene strane početkom svake godine utvrditi Aneksom ovog Ugovora.

**Nakon realizacije Projekta godišnja zakupnina obračunava se prema m<sup>2</sup> novostvorene površine obale i primjenom Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra u slučaju odobravanja postavljanja privremenih objekata i sadržaja.**

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

U slučaju kašnjenja u plaćanja ugovorene naknade ZAKUPAC/KORISNIK 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 **7 ( sedam ) godina od dana stupanja na snagu ovog ugovora pod uslovom da je Zakupac/Korisnik ispunio sve obaveze, predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv Zakupca/Korisnika 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.

U slučaju da tokom trajanja ovog ugovora dođe do privođenja prostora drugoj namjeni prema planskom dokumentu, Urbanističko tehničkim uslovima kojima se isključuje korišćenje lokacije ili jednog dijela saglasno ovom ugovoru, ugovorne strane su se saglasile da se ovaj Ugovor raskine bez prava Zakupca/Korisnika da traži povraćaj do tada uloženi sredstava.

U tom slučaju Zakupac je saglasan i prihvata da prema pismenom obaviještenju Zakupodavca u roku od 30 dana oslobodi predmet zakupa i prostor dovede u uredno stanje.

Nakon isteka trajanja ugovora Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda novoizgrađeno morsko dobro u ispravnom stanju, a o istom će se 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 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 korisnika ili po sili zakona, ZAKUPODAVAC/JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

### Član 24

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

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

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

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra
- ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do izgradnje hotela visoke kategorije – 4 ili 5 zvjezdica u neposrednom zaleđu obale koja je predmet ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra u kom slučaju zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uloženi sredstava.

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

### Član 25

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

-ukoliko ZAKUPAC/KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima, izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, revidovanom glavnom projektu i građevinskoj dozvoli,

-ukoliko ZAKUPAC/ KORISNIK radove izvodi nekvalitetno, nestručno, neblagovremeno, koristi nekvalitetan materijal i opremu, ili radove izvodi suprotno glavnom projektu,

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

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

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

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

-ukoliko ZAKUPAC/ KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnost i 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 isl.

JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor u smislu prethodnog stava nakon što ZAKUPAC/ KORISNIK 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 krivicom Zakupca, Zakupac nema pravo na povraćaj uložениh sredstava.**

JAVNO PREDUZEĆE će u slučaju raskida ugovora krivicom Zakupca, aktivirati bankarsku garanciju iz člana 19. ovog Ugovora.

Zakupac/Korisnik je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da Zakupac/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 preduzeti 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. Investicioni program
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 i isti bude ovjeren od strane nadležnog organa.

Javno preduzeće će obezbediti da ovaj Ugovor bez nepotrebnog odlaganja odmah nakon zaključenja bude dostavljen na saglasnost Vladi Crne Gore.

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

## XII ORIGINALI

### Član 32

Ovaj ugovor je sačinjen u 9 (devet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, Zakupac/Korisnik zadržava 2 ( dva ) a Zakupodavac/ JAVNO PREDUZEĆE 8 (osam) primjerka a 1 (jedan) primjerak Notar kod koga se vrši ovjera ugovora.

**ZAKUPAC**

**ZAKUPODAVAC**

**"POLITROPUS ALTERNATIVE"  
TIVAT**

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

**Izvršni direktor,  
Roman Denkovich**

**Direktor,  
Rajko L. Barović**

*Novica Kascelan*  
ADVOKAT-ATTORNEY AT LAW  
KASCELAN@T-COM.METEL 067 470075  
KOTOR, STARI GRAD 824

*ZA Jovana Šašića*