

**1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve**

**2. Društvo „WIN” doo iz Kotora**

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

**Budva, Januar 2018. god.**

Broj : 0210-197/2  
Budva, 16.01.2018. god.

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl.list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/10 ), člana 6 stav 2 i 24 Zakona o državnoj imovini («Službeni list RCG«, br. 21/09) i člana 4, 5 stav 2 i člana 6 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenjeorskog dobra («Službeni list RCG«, br.27/92) čl. 28 i čl. 76 b Zakona o finansiranju lokalne samouprave («Sl. list RCG«, br. 42/03, 44/03, »Sl. list CG« br. 05/08, 51/08, 74/10)

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

**2. DRUŠTVO „WIN“ DOO iz Kotora**, Ul. Put prvoboraca br.230, koga zastupa Izvršni direktor Rado Arsić ( PIB 027523387 ) ( u daljem tekstu: **Zakupac** )

Zaključuju dana 16.01.2018. god.

## UGOVOR O ZAKUPU / KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

### Uvažavajući :

- Da je Upravni odbor Javnog preuzeća za upravljanje morskim doborom na svojoj LXVIII sjednici održanoj 17.02.2017.god. usvojio Odluke o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju novog kupališta prema planskim dokumentimau u Herceg Novom u naselju Rose, broj: 0203-727/10-3/1 od 17.02.2017.god.
- Da je Vlada Crne Gore dala saglasnost na Odluke o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup/korišćenje obale u cilju realizacije projekta izgradnje novog kupališta, u skladu sa planskim dokumentima Zaključkom broj:07-2574 od 03.08.2017.god;
- Da je dana 28.08.2017.god. u DL "Pobjeda" i na web site [www.morskodobro.com](http://www.morskodobro.com) objavljen Javni poziv broj:0210-3043/1 od 28.08.2017.god;
- Da je Tenderska komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju ponudu za zakup obale u naselju Rose u opštini Herceg Novi Odlukom broj:0210-3043/4 od 12.10.2017.god. izabrala Ponudu Društva „Win“ doo iz Kotor zavedenu pod brojem:0210-3206/1 od 28.09.2017.god;
- Da je drugi ponuđač „Geneva properties corp“ Belize City, Belize izjavio prigovor na Odluku Tenderske komisije o izboru najuspješnije ponude, zaveden pod brojem :0210-3034/5 od 26.10.2017.god. koja je odbijen Rješenjem Tenderske komisije broj:0210-3043/8 od 01.11.2017.god. kao neosnovan, čime je Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj:0210-3043/4 od 12.10.2017.god. postala konačna;
- Da su u skladu sa sprovednim tenderskim postupkom ispunjeni uslovi za zaključenje ovog ugovora;

## I OPŠTE ODREDBE

### Član 1

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **Društvo „WIN” doo iz Kotora** zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje dijela morskog dobra u državnoj svojini, djela obale na poluostrvu Luštica u naselju Rose u opštini Herceg Novi sa namjerom realizacije projekta izgradnje i opremanje novog kupališta u skladu sa planskom dokumentacijom.

## II OPIS MORSKOG DOBRA

### Član 2

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novi, na poluostrvu Luštica u naselju Rose, neuređena obala u uvali Malo Rose, zahvatajući dio kat.parcele 83/1 KO Rose, od linije granice kat.parcela 6 i 7 KO Rose jugoistočno do linije zapadne granice 84 KO Rose, upisana u LN 242 KO Rose, postojeće površine 821 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim akva prostorom i planiranim kupalištem u zahvatu UP2.7 koje će biti izgrađeno saglasno zakonu, ukupne površine 1641 m<sup>2</sup>.

Morsko dobro iz stava 1 ovog člana označeno je kao lokacija 21A1 u Izmjenama i dopunama Plana objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra u opštini Herceg Novi za period 2016-2018.god. koje je donijelo Ministarstvo održivog razvoja i turizma broj:101-14/300 od 01.06.2017.god. i ima karakter „javno uređenog kupališta“.

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

Ugovorne strane su saglasne da nakon realizacije projekta izgradnje novog kupališta izvrši premjer novoizgrađenih površina i u skladu sa istim aneksom ovog Ugovora izmijene površine dijela morskog dobra koji su predmet ovog Ugovora. Zakupodavac je u obavezi da kod nadležnih organa pokrene postupak upisa državne svojine na novostvorenim površinama u katastar nepokretnosti.

## III CILJEVI I NAMJERE UGOVORA

### Član 3

Zakupac na osnovu Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra stiče pravo i obavezu da na ustupljenom morskome dobru kao investitor izgradi novo kupalište, koje izgradnjom postaje državna imovina u svemu prema planskoj i tehničkoj dokumentaciji, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

## IV OBIM USTUPLJENIH PRAVA

### Član 4

Zakupodavac ovim Ugovorm prenosi, a Zakupac stiče isključivo pravo da koristi Predmet zakupa. Isključivost podrazumijeva da za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora sva treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima steći na Predmetu zakupa ista prava koja su predmet ovog ugovora, osim u situacijama koje su izričito predviđene kao mogućnosti ovim ugovorom.

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

## V ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

### Član 5

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

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

## VI KORIŠĆENJE MORSKOG DOBRA:

### Član 6

Zakupac je saglasan i pored ostalih, preuzima obaveze da tokom trajanja ovog ugovora izgradi morsko dobro i nakon izgradnje uredi i koristi prema propisima, što podrazumijeva :

- da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:broj:02-3-350-106/2016 od 26.02.2016.god. koje je izdao Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi finansira i izvede radove na izgradnji i opremanju novog kupališta, podrazumijevajući izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje, vršenje stručnog nadzora nad građenjem i stvaranje uslova za upotrebu objekta u postupku pred nadležnim organima uprave, sve saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
- da sve pripremljene radove i radove na izgradnji izvede u svemu prema prijavi građenja, ovjerenom glavnom projektu i pozitivnom izvještaju o reviziji glavnog projekta, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu, sve u skladu sa Zakonom;
- da izvrši infrastrukturno opremanje lokacije prema propisanim uslovima i na osnovu odobrenja nadležnih organa i javnih preduzeća;
- da nakon završetka radova kupalište opremi i koristi u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje kupališta;
- da na postojećem i novoizgrađenom morskome dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- da saglasno izdatim urbanističko tehničkim uslovima postavi eventualno odobrene privremene objekte;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju Morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku vrati prostor u uredno stanje.

### Član 7

Zakupac je obavezan da, u roku od 3 (tri) godine od dana zaključenja ugovora, realizuje investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi investira preliminarno iznose **ne manje od 236.200,00 € (slovima: dvijestotridesetšesthiljadadvijestotine eura)**.

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema dinamici i fazama realizacije koje su utvrđene Ponudom i Investicionim programom i saglasan je da se nakon završetka radova, na osnovu Izvještaja nezavisnog revizora iz člana 14 ovog Ugovora, zajednički izvrši analiza realizacije i redefinišu uslovi ugovora u slučaju da je konstatovano da su trajna ulaganja značajno manja u odnosu na preliminarni iznos iz stava 2 ovog člana.

Zakupac neće koristiti Lokaciju u druge svrhe osim za izgradnju i pružanje turističkih usluga na kupalištu, niti će koristiti Lokaciju na bilo kakav način kojim bi uzrokovao štetu, povredu ili ugrožavanje Zakupodavcu ili bilo kom trećem licu ili na način koji bi doveo do uspostavljanja bilo kakvog Tereta u vezi sa Lokacijom suprotno odredbama ovog Ugovora.

#### Član 8

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

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

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

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

Zakupodavac će, u okviru svojih ovlašćenja, uložiti najveće napore da pruži potrebnu pomoć Zakupcu u postupku pred nadležnim organima uprave.

#### Član 9

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

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

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

#### Član 10

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

- 1) bude ovlašćen za izvođenja radova;
- 2) izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 3) da na gradilištu posjeduje primjerak glavnog projekta u analognoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta i drugu gradilišnu dokumentaciju propisanu Zakonom;
- 4) da organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 5) da obezbijedi sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susjednih objekata i saobraćajnica) i da bilo kakvo uznemiravanje susjednim vlasnicima, stanovnicima ili građanstvu uopšte svede na neophodni minimum;

- 6) da obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme, izdat od strane ovlaštene organizacije kao i da obezbijedi garantne listovime proizvođača materijala;
- 7) vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu saglasno Zakonu;
- 8) obrađuje građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima;
- 9) da radove izvodi na dobar, efikasan i siguran način, u skladu sa standardima i tehničkim normativima, da koristi samo materijal dobrog kvaliteta u skladu sa standardima i tehničkim normativima, odnosno koristi građevinske materijale, proizvode, uređaje, postrojenja i opremu koji ispunjavaju uslove propisane Zakonom;
- 10) da ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova.

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

#### Član 11

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

Troškove sprovođenja mjera zaštite snosi Zakupac.

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

#### Član 12

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

#### Član 13

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

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

#### Član 14

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

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

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

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

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

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

#### Član 15

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

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

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

#### Član 16

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

- da morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora koristi kao uređeno i izgrađeno kupalište, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za uređenje kupališta koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;
- da tokom trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno čišćenje i održavanje označenog dijela morskog dobra i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz komunalne oblasti;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da u periodu vansezona, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- da tokom kupališne sezone, odnosno u periodu od 01.05. do 01.10. obezbijedi rad kupališta, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;

- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa morskog dobra sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :
  - detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
  - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri Javno preduzeće u okviru godišnjeg programa uređenja;
- da najkasnije do 01.05. tekuće godine organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da :
  - vidno istakne kupališni red ( koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaca i sl.),
  - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) ostavljajući slobodnim 1/2 označenog dijela plaže, u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta,
  - opremi i stavi funkciju potreban broj tuševa i kabina za presvlačenje,
  - postavi adekvatne kante za otpatke,
  - obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu,
  - na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na udaljenosti od 100 m od obale,
  - obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
  - da poštujući urbanističko-tehničke uslove postavi odobrene sezonske privremene objekte,
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnost nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena;
- da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća( voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tokom trajanja ugovora u skladu sa propisima, kao potrošač snosi troškove i redovno plaća usluge nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema;
- da bez znanja i saglasnosti Zakupodavca i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.



## Član 17

Zakupodavac će Zakupca uvesti u posjed u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora. Smatra se da je Zakupodavac izvršio obavezu uvođenja Zakupodavca u posjed ako je na terenu uz prisustvo predstavnika Zakupca prepoznao i označio krajnje tačke zahvata morskog dobra iz člana 2 ovog Ugovora i konstatovati stanje puteva i okolnog terena, što će zapisnički konstatovati ovlašćeni prestavnici Zakupodavca i Zakupca.

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

## Član 18

Kao garanciju izvođenja radova u skladu sa Investicionim programom i ovim Ugovorom, najkasnije tri dana prije zaključenja Ugovora, Zakupac će dostaviti Zakupodavcu Činidbenu garanciju, na iznos od **23.620,00 € ( slovima: dvadesettrihiljadešestodvadeset eura )** (10% vrijednosti investicionog programa).

Činidbena garancija će ostati na snazi do predviđenog datuma završetna radova (3 godine ), sa obavezom Zakupca da je godišnje obnavlja.

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

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

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

## V NAKNADA

### Član 19

Zakupac je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća 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.

**Prema prihvaćenoj ponudi Zakupca godišnje naknada za korišćenje morskog dobra utvrđuje se u visini od 1,26 € po m<sup>2</sup> obale + pdv, počevši od 01.01.2018.god.**

Godišnju naknadu za period od 01.01.2018.god. do 31.12.2018.god, koja je obračunata prema postojećoj površini obale i iznosi **1.034,46 eura** (slovima: jednahiljadatridesetčetiri eura 46/00 ) Zakupac je dužan da plati u cjelosti u momentu zaključenja ovog Ugovora.

U skladu sa Javnim pozivom godišnja naknada iz stava 2 plaća se u istom iznosu tokom perioda realizacije projekta, odnosno za period od prve 3 godina trajanja Ugovora.

**Nakon realizacije Projekta godišnja zakupnina u prvih 10 godina obračunava se prema m<sup>2</sup> novostvorene površine obale primjenom cijene po m<sup>2</sup> obale koju je ponudio izabrani ponuđač.**

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

Nakon isteka prvih 10 godina trajanja ugovora godišnja naknada se obračunava prema m<sup>2</sup> površine kupališta u istoj zoni koja je utvrđena važećim Cjenovnikom početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

U slučaju da tokom trajanja ovog Ugovora dođe do izgradnje novih komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni UT uslovima i prvobitno odobrenim Projektom iznos godišnje naknade će se uvećati, na osnovu obračuna za novoplanirane privremene objekte primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

Ugovorne strane su saglasne da se svake godine tokom trajanja ovog ugovora Aneksom ugovora precizira iznos i dimanika plaćanja godišnje naknade/zakupnine za tekuću gidinu, uz obavezu zakupca da za plaćanje godišnje naknade u ratama obezbijedi bankarsku garanciju u orginalu u pismenoj formi "bez prigovora" i naplativu na prvi poziv na ime duga sa obračunatim iznosem PDV-a, koja se deponuje kod Zakupodavca.

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

## VI TRAJANJE UGOVORA

### Član 20

U skladu sa uslovima Javnog poziva ugovor se zaključuje na period od **20 ( dvadeset ) godina, odnosno od dana 01.01.2018.god. do 31.12.2037.god. pod uslovom da je korisnik ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv Zakupca nije pokrenut sudski postupak, ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude.**

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

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

### Član 21

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

## VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

### Član 22

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

Zakupac je dužan da novoizgradjenu obalu odnosno kupaliste oslobodi od lica, stvari i objekata u roku od 30 dana od dana isteka isteka ugovora.

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

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

### Član 23

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

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

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

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

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

#### Član 24

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

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

-ukoliko Zakupac radove izvodi nekvalitetno, nestručno, neblagovremeno, koristi nekvalitetan materijal i opremu, ili radove izvodi suprotno revidovanom glavnom projektu,

-ukoliko Zakupac ne postupi po pismenom nalogu kontrolnog nadzora Zakupodavca ili nadležnog inspeksijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započelih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

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

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

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

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

Ugovor se raskida pisanom izjavom koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani. U izjavi mora biti naznačeno po kom osnovu se ugovor raskida.

#### Član 25

U slučaju raskida ugovora Zakupac nema pravo na povraćaj uložениh sredstava.

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

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

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

## Član 26

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

## VIII VIŠA SILA

### Član 27

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

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

## IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

### Član 28

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. urbanističko tehnički uslovi ( Prilog 2.)
3. druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

## X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

### Član 29

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

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

## XI STUPANJE NA SNAGU

### Član 30

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

Ovaj ugovor se ovjerava kod nadležnog notara.

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

## XII KOMUNIKACIJA

### Član 31

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

Društvo »Win« doo  
Kotor, Ul.Put prvoboraca br.230

odnosno adresu Zakupodavca :  
JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM  
Budva, Ulica Popa Jola Zeca b.b.

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

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

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

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na na oglasnoj tabli i internet stranici Zakupodavca [www.morskodobro.com](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.

### XIII ORIGINALI

#### Član 32

Ovaj ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, Korisnik zadržava 2 ( dva ) a JAVNO PREDUZEĆE 8 (osam ) primjerka a 1 (jedan) Notar kod koga se vrši ovjera ugovora.

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

ZAKUPAC/KORISNIK

DRUŠTVO „WIN“ DOO  
KOTOR

Izvršni direktor,  
Rado Arsić



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE  
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Direktor  
Predrag Jelušić, dipl. ekonomista

Obradila

Služba za ustupanje,  
Ljubomirka Vidović

