



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ
МОРСКИМ ДОБРОМ ЦРНЕ ГОРЕ

Примљено: 04.02.2014			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
0210	430	/2	

1. Јавно предузеће за управљање морским добром Црне Горе из Будве
2. Друштво са ограниченом одговорношћу "AZMONT INVESTMENTS" DOO из Херцег Новог

УГОВОР О КОРИШЋЕЊУ МОРСКОГ ДОБРА

Budva, 08.02.2013. god.

Na osnovu člana 7. i člana 8. Zakona o morskome dobru («Službeni list Crne Gore», br. 14/92, 27/94, 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11), člana 6. stav 2 i člana 24. Zakona o državnoj imovini («Službeni list Crne Gore», br. 21/09), člana 34. Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini («Službeni list Crne Gore», br. 44/10) i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra («Službeni list Crne Gore», br. 27/92), i u skladu sa članom 4. Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije kasarne „Orjenski bataljon“ Kumbor koji je zaključila Vlada Crne Gore i Državna naftna kompanija Republike Azerbejdžan

1. **Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore** sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović, dipl.prav. (u daljem tekstu: »**Javno preduzeće**«) i
2. **DRUŠTVO „AZMONT INVESTMENTS“ DOO iz Herceg Novog**, sa sjedištem u Herceg Novom, ulica Braće Grakalića br. 94, (PIB 02893126), koga zastupa i predstavlja direktor Gafar Gurbanov, pasoš br. P5054623 (u daljem tekstu: »**Korisnik**« ili »**Zakupac**«)

Zajedno »Ugovorne strane«,

Zaključuju dana 08.02.2013.godine

UGOVOR O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

- Da je Vlada Crne Gore 10. jula 2012. godine sa Državnom naftnom kompanijom Republike Azerbejdžan sa sjedištem na adresi 73 Neftchilar Avenue, grad Baku, Azerbejdžan, zaključila Ugovor o dugoročnom zakupu (u daljem tekstu: »**Ugovor o zakupu**«) lokacije kasarne „Orjenski bataljon“ Kumbor (zaveden pod brojem 06-1558/4 od 12.07.2012. godine);
- Da je Skupština Crne Gore na svojoj sjednici održanoj dana 30.07.2012. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup lokacije kasarne „Orjenski bataljon“ Kumbor;
- Da je članom 20. Ugovora o zakupu uređeno da Državna naftna kompanija Republike Azerbejdžan ima pravo da sva prava i obaveze iz Ugovora o zakupu ustupi novoosnovanom društvu registrovanom u Crnoj Gori;
- Da je DRUŠTVO „AZMONT INVESTMENTS“ DOO iz PODGORICE dana 02.11.2012. godine dostavilo Zahtjev za zaključenje ugovora o korišćenju kupališta i akvatorijuma zaveden pod brojem 0206-2958/1 od 02.11.2012. godine;
- Da je jedini osnivač Zakupca Državna naftna kompanija Republike Azerbejdžan, koja je i Garant društva na način i u smislu kako je to regulisano Ugovorom o zakupu;
- Da su članom 4. Ugovora o zakupu uređena dodatna prava Zakupca uključujući pravo korišćenja morskog dobra, nakon plaćanja posebne dažbine u skladu sa članom 8. Zakona o morskome dobru na osnovu ugovora zaključenog sa javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom (stav 4.2. tačka „a“), odnosno pravo korišćenja marine i plaže (stav 4.2. tačka „d“);
- Da je u Aneksu 1- Dio A Ugovora o zakupu konstatovano da dio lokacije predstavlja morsko dobro kojim upravlja Javno preduzeće Morsko dobro;

•Da je Ministarstvo održivog razvoja i turizma aktom broj: 01-13/105 od 06.11.2012. godine na zahtjev Javnog preduzeća broj: 0201-2764/3 od 17.10.2012. godine dalo mišljenje da se Ugovor o korišćenju morskog dobra u okviru lokaliteta može zaključiti bez sprovođenja tendera;

•Da je nakon pregovaračkog postupka Upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom na svojoj 84-oj sjednici održanoj dana 29.01.2013. godine dao saglasnost za predloženi tekst Ugovora o korišćenju morskog dobra;

•Da je Vlada Crne Gore svojim Zaključkom broj dana 08.02.2013. god. dala saglasnost da Javno preduzeće u predloženoj verziji zaključi Ugovor o korišćenju morskog dobra.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE u svojstvu pravnog lica ovlašćenog da upravlja morskim dobrom Crne Gore i Korisnik/Zakupac, zaključuju ovaj Ugovor o korišćenju morskog dobra (u daljem tekstu: »**ovaj Ugovor**«) i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje plaže i akvatorijuma u zahvatu bivše kasarne „Orjenski bataljon“ u Kumboru u opštini Herceg Novi.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet ovog Ugovora je dio morskog dobra u zahvatu bivše kasarne „Orjenski bataljon“ u Kumboru, opština Herceg Novi i to :

1. Na kopnu pojas obala neposredno uz more ukupne površine 22.693,15 m², koji pripada kat. parceli 674/1, upisanoj u Listu nepokretnosti br. 111 KO Kumbor, obuhvatajući prostor površine 17,684,47 m² koji saglasno Državnoj studiji lokacije „Sektor 5“– Kumbor (»Službeni list Crne Gore«, br. 50/12 i 60/12), (u daljem tekstu: »Državna studija lokacije«) ima namjenu djelimično uređenog kupališta sa pripadajućim akva prostorom i dio izgrađene obale uz planiranu marinu površine 5.008,68 m². Obzirom da je Državnom studijom lokacije predviđeno da Korisnik/Zakupac može nasipanjem povećati površinu urbanističke parcele, Ugovorne strane su saglasne da nakon izvršenog nasipanja, ukoliko do istog dođe, izvrše premjer nasutih površina i, u skladu sa tim, izmijene aneksom ovog Ugovora površinu plaža i obalnog pojasa koji su predmet ovog Ugovora.

2. Akva prostor koji zahvata buduća marina, obuhvatajući prostor uz jugoistočnu granicu kat. parcele 674/1 KO Kumbor, u površini koja je Državnom studijom lokacije planirana za izgradnju marine i iznosi 66.560 m².

Dijelovi morskog dobra opisani u prethodnom stavu, prikazani su na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

Korisnik je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog Ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

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

IV NAMJENA MORSKOG DOBRA

Član 4.

Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro i Državnom studijom lokacije namjena prostora je djelimično uređeno kupalište i marina.

Ugovorne strane zaključuju ovaj Ugovor sa ciljem da se prirodne plaža, neuređena i devastirana obala urede, opreme i privedu namjeni hotelskog i javnog uređenog kupališta visokog standarda, saglasno Državnoj studiji lokacije, da se na opredijeljenom akvatorijumu izgradi nova marina visokog standarda u skladu sa planskom dokumentacijom, pozitivnim propisima, prema dinamici i u svemu saglasno odobrenom investicionom programu i Ugovoru o zakupu.

V OBIM USTUPLJENIH PRAVA I SVOJINE

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 društvo registrovano, u skladu sa odredbama ovog Ugovora, Ugovora o zakupu i pozitivno pravnim propisima.

Za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima na predmetu korišćenja/zakupa steći ista prava koja su predmet ovog Ugovora, osim u slučajevima koji su izričito predviđeni kao mogućnosti prenosa zakupa ovim Ugovorom.

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 Državnom studijom lokacije predviđeni da budu dio projekta koji je privatnog karaktera i kojima pristup reguliše Korisnik/Zakupac.

Nijedan član, odredba ili termin u ovom Ugovoru ne mogu biti tumačeni na način da Korisnik stiče na morskom dobru koji je predmet ovog Ugovora bilo kakva svojinska ili veća prava od ovim Ugovorom pribavljenih i stečenih.

Član 7.

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

Član 8.

Prava i obaveze iz ovog Ugovora Korisnik/Zakupac ne može prenijeti na druga lica, izuzev ako se radi o prenošenju prava iz ovog Ugovora na zavisno društvo u većinskom vlasništvu Korisnika/Zakupca, koje je osnovano u Crnoj Gori za potrebe upravljanja lukom nautičkog turizma/marinom koja će biti izgrađena na području akvatorija koji je predmet ovog Ugovora, u kom slučaju se prenos prava može izvršiti uz prethodnu pisanu saglasnost Javnog preduzeća koja neće biti bezrazložno odbijena.

VI OBAVEZE KORISNIKA/ ZAKUPCA

Član 9.

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

- koristi morsko dobro saglasno namjeni koja je utvrđena planskim dokumentima,

- realizuje investicioni program saglasno Ugovoru o zakupu i pozitivnim propisima,

- 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 te zakone i podzakonske akte koji uređuju djelatnost, uslove i rad marina;

- 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.

U skladu sa Ugovorom o zakupu i predviđenim rokom izgradnje hotela (4 godine od stupanja na snagu Ugovora o zakupu), Korisnik/Zakupac ima obavezu uređenja kupališta koje je predmet ovog Ugovora u roku od 4 godine od dana stupanja na snagu Ugovora o zakupu, tj. nakon dobijanja upotrebne dozvole za hotel ili njegov dio.

VII NAKNADA

Član 10.

Korisnik/Zakupac morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora plaća Javnom preduzeću godišnju naknadu za korišćenje morskog dobra, mimo zakupnine utvrđene Ugovorom o zakupu.

Godišnja naknada za korišćenje morskog dobra utvrđuje se na sledeći način:

Naknada se ne plaća za prve 4 (četiri) godine trajanja ovog Ugovora.

Od pete godine trajanja ovog Ugovora naknada iznosi 0,40 € po m² akva prostora projektovane marine (66.560 m²) i iznosi ukupno **26.624,00 €** (slovima: dvadesetšesthiljadašestodvadesetčetiri eura),

Za svaku sledeću godinu trajanja Ugovora, odnosno u narednih 85 godina, godišnja naknada iz stava 2 ovog člana 2) se uvećava u nivou inflacije u Euro zoni ali ne više od 3% godišnje.

Godišnju naknadu za korišćenje morskog dobra Korisnik je dužan da plati za svaku odgovarajuću godinu u 12 jednakih mesečnih rata, pri čemu svaka rata dopijeva za plaćanje 15 dana od prijema fakture. Fakturisanje će se obavljati na kraju svakog meseca.

U slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine, Korisnik je dužan da plaća zakonsku zateznu kamatu za period u kome je u docnji sa plaćanjem dospjelog iznosa zakupnine.

VIII TRAJANJE UGOVORA

Član 11.

U skladu sa Ugovorom o zakupu koji je Vlada Crne Gore zaključila na 90 (devedeset) godina od dana ispunjenja, uključujući i taj dan, i ovaj Ugovor se zaključuje na period od 90 godina počev od dana ispunjenja Ugovora o zakupu.

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

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 krivicom Korisnika ili po sili zakona, Javno preduzeće nije dužno da Korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 13.

Ovaj Ugovor prestaje 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 korišćenje 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:

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

Javno preduzeće može pokrenuti postupak raskida ovog Ugovora u smislu prethodnog stava nakon što 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 30 dana.

Član 14.

Ovaj Ugovor je sačinjen na osnovu i u vezi sa realizacijom Ugovora o zakupu i realizacije projekta izgradnje hotelskih kapaciteta i marine, 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 15.

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 16.

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

XII KOMUNIKACIJA

Član 17.

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

Azmont Investments doo Herceg Novi

Ulica Braće Grakalića br. 94, 85340 Herceg Novi

Tel: +382 20 416 070

Fax: +382 20 416 071

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom

Budva, ul. Popa Jola Zeca bb.

Tel. +382 33 451 709

fax +382 33 452 685

XIV MJERODAVNO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 18.

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 19.

Javno preduzeće će obezbijediti da ovaj Ugovor bez nepotrebnog odlaganja odmah nakon usaglašavanja i prihvatanja bude dostavljen na saglasnost Vladi Crne Gore. Javno preduzeće se obavezuje da će Korisnika upoznati sa odlukom Vlade Crne Gore.

Ovaj Ugovor se može zaključiti nakon što Vlada Crne Gore da saglasnost za njegovo zaključenje.

Ovaj Ugovor stupa na snagu 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.

XVI PRIMJENA UGOVORA O ZAKUPU

Član 20.

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

XVII ORIGINALI

Član 21.

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
AZMONT INVESTMENTS DOO HERCEG NOVI
PODGORICA

Gafar Gurbanov

JAVNO PREDUZEĆE ZA
UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
BUDVA

Rajko L.Barović

Po Punomoćju
Advokat Ilija Boljević iz Podgorice



Po Ovlašćenju
Pomoćnik direktora, Dragoljub Marković



Ja, notar Dalibor Knežević, sa sjedištem u Budvi, u Ulici 22. Novembra bb, potvrđujem da su mi:

Marković Dragoljub, JMBG: 0511958250023, Budva, kao Punomoćnik JAVNOG PREDUZEĆA ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE, PIB: 02116146 na osnovu punomoćja sačinjenog u formi notarskog zapisa kod notara Knežević Dalibora iz Budve UZZ 279/13 od 26.03.2013 godine i Boljević Ilija, JMBG: 1011976210293, Podgorica kao Punomoćnik „AZMONT INVESTMENTS“ doo Herceg Novi, PIB: 02893126 na osnovu punomoćja ovjerenog kod notara Mark F Barnetta, dana 05.12.2012 u Londonu, sa Apostille pečatom broj J463380 od 06.12.2012 u Londonu.

u mojoj prisutnosti svojeručno potpisali pismeno: Ugovor o korišćenju morskog dobra, koje ima 8 listova.

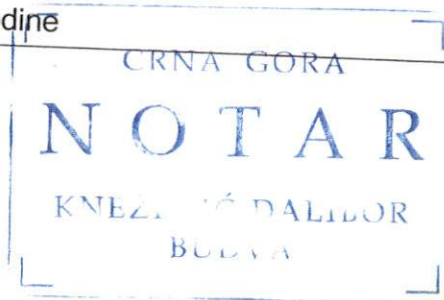
Istovjetnost podnosioca isprave utvrdio sam na osnovu: lične karte broj 953941078 izdate na ime Marković Dragoljub od stane „FL Budva“ sa istekom važenja 08.09.2018 godine. lične karte broj 589541105 izdate na ime Boljević Ilija od stane „PJ Podgorica“ sa istekom važenja 09.01.2022 godine. Potpisi na pismenu su istiniti.

Notarska nagrada je obračunata po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 60.00 €, a naknada troškova po tarifnom broju 22 NT u iznosu od 1.00€. Zaračunat je PDV u iznosu od 11.59€, a ukupno je naplaćeno 72.59€.

Ovjera potpisa sačinjena je u 13 primjeraka istovjetnog dokumenta.

Broj: OVP 251/14

U Budvi 04.02.2014. godine



Notar,

