

Broj : 0206-1271/4

Budva, 16.04.2019. god.

Na osnovu člana 7. i 8. Zakona o morskome 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 4, 5. stav 2. i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92), Rješenja o registraciji za PDV-e od 01.04.2013.god. izdato od Poreske uprave Crne Gore, Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine za opštinu Ulcinj

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**)

2.»REAL ESTATE&CO« D.O.O. Ulcinj, PIB:02049490, 26. Novembar b.b. Ulcinj, koga zastupa izvršni direktor Gani Resulbegović (u daljem tekstu: **Korisnik**)

Zaključuju dana 16.04.2019.god.

U G O V O R O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Atlasa crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine objavilo Javni poziv 0206-894/1 od 06.03.2019.god. za podnošenje ponuda za zakup javnih kupališta prema Atlasu crnogorskih plaža i kupališta broj 0203-638/13-1 od 27.02.2019. u dnevnom listu »Pobjeda«i na na web-site-u Javnog preduzeća;

-Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup za lokaciju pod rednim brojem 13. u Javnom pozivu kao najuspješniju izabrala ponudu ponuđača »**REAL ESTATE&CO« D.O.O. Ulcinj** zavedenu pod brojem:0206-1271/1 od 21.03.2019., saglasno Odluci o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj:0206-1271/2 od 28.03.2019.godine

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač »**REAL ESTATE&CO« D.O.O. Ulcinj**, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje **JAVNOG PORODIČNOG i JAVNOG KUPALIŠTA BEZ PLAŽNOG MOBILIJARA** predviđenog Atlasom crnogorskih plaža i kupališta u opštini Ulcinj za period 2019.-2023.godine broj:0203-638/13-1 od 27.02.2019.godine.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u Ulcinju, zapadni dio Male plaže - Gradske plaže, u dužini od 95 m¹+215 m¹/površine 2850 m²+6150 m², dio kat.parcele 3589 KO Ulcinj, u zahvatu od zapadnog kraja plaže istočno osnovom plažnog zida u dužini od 310.00 m¹, obuhvatajući javno-porodično kupalište u dužini od 95 m¹ od zapadnog kraja plaže do prvog ulaza na plažu sa zapadne strane kupališta, kao i dio plaže istočno od ulaza na plažu u dužini od 215 m² koje se organizuje kao javno kupalište bez plažnog mobilijara, sa pripadajućim akva prostorom, lokacija označena kao 4A u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta u opštini Ulcinj.

Morsko dobro iz stava 1. ovog člana ustupa se Korisniku u viđenom stanju.

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

Korisnik će na predmetu zakupa obavljati:

-djelatnost iznajmljivanja plažnog mobilijara-ležaljki i suncobrana na javnom porodičnom kupalištu

-konzervator za prodaju sladoleda, 4 kom

a sve prethodno u periodu od 01.05.2019.godine do 31.10.2019.godine.

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, posebno zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskome dobru ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

Lokacija se nalazi unutar zaštićenog područja. U skladu sa članom 40 Zakona o zaštiti prirode („Sl.list Crne Gore“, br. 54/16) korisnik/zakupac je dužan da za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području pribavi dozvolu od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

Korišćenje morskog dobra i obavljanje djelatnosti u zaštićenim zonama za kupališta koja su proglašena zaštićenim područjima, sprovodi se saglasno odredbama Zakona o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 06/14).

IV NAKNADA

Član 4.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU sezonsku naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora (za period od 01.05. do 31.10.2019.godine).

Sezonska naknada za tekuću 2019.godinu za korišćenje kupališta utvrđena je u visini od 20.200,00 eura (slovima: dvadesethiljadadvijestotine eura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Ugovorne strane su se usaglasile da se ugovorena naknada plati u **3. rate** prema sledećoj dinamici:

1.Rata u iznosu od **5.200,00 Eur (slovima: pethiljadadvijestotine eura)** uvećana za iznos PDV-a dospijeva u momentu zaključenja ugovora,

2.rata u iznosu od **7.500,00 Eur (slovima:sedamhiljadapetstotina eura)** uvećana za iznos PDV-a dospijeva za plaćanje dana **25.07.2019.godine.**

3.rata u iznosu od **7.500,00 Eur (slovima:sedamhiljadapetstotina eura)** uvećana za iznos PDV-a dospijeva za plaćanje dana **27.08.2019.godine.**

U cilju obezbjeđenja plaćanja naknade u ratama, korisnik je dužan da obezbjedi bankarsku garanciju u originalu i u pismenoj formi “bez prigovora” i naplativu na prvi poziv na ime duga (druga i treća rata) sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se deponuje kod JAVNOG PREDUZEĆA, i dospijeva najkasnije dana 05.09.2019.god.

Ugovorne strane su se usaglasile da se plaćanje ugovorene naknade vrši na račun br: 820-41114-03 sa obaveznom upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika (PIB:02049490) i šifrom opštine Ulcinj 825.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade KORISNIK je dužan da plaća zakonsku zateznu kamatu.

Ugovorne strane su saglasne da će, saglasno stavu 1. ovog člana ugovora, početkom svake godine, dok traje osnovni ugovor i u slučaju produženja trajanja ovog ugovora , saglasno članu 6. osnovnog ugovora, a najkasnije do 31.01. tekuće godine, sačiniti aneks ugovora kojim će se precizirati dinamika plaćanja godišnje naknade (za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu) za korišćenje kupališta.

Član 5.

KORISNIK je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju, koja važi do 31.12.2019.godine, kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od 20% godišnje naknade uvećane za PDV-e, iz člana 4 ovog Ugovora (**činidbena garancija**).

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

KORISNIK je dužan da u slučaju produženja ugovora, saglasno članu 6. ovog ugovora, da najkasnije do 30.01.2020.godine dostavi činidbenu garanciju koja će važiti do 31.12.2020.godine kojom će garantovati ispunjenje obaveza iz ovog ugovora, uključujući i obavezu zaključenje Aneksa ugovora za 2020.godinu najkasnije do 31.01.2020.godine. Na isti način će se postupati i u slučaju daljeg produženja ugovora.

U slučaju nepoštovanja ugovorenih obaveza iz člana 8 i 9., ili povrede obaveza iz člana 10. i 11. ovog ugovora koje su konstatovane Zapisnikom o izvršenoj kontroli ovlašćenih radnika Javnog preduzeća ili tokom inspeksijskog nadzora, KORISNIK je dužan da u ostavljenom roku (ne dužem od pet dana), otkloni ukazane i konstatovane nepravilnosti. Ukoliko se kontrolnim Zapisnikom službenika Javnog preduzeća ponovo konstatuje da KORISNIK nije otklonio nepravilnost i/ili isto konstatuje inspekcija Uprave za inspeksijske poslove, Javno preduzeće će aktivirati činidbenu garanciju i obezbijediti izvršenje ugovorene obaveze.

V TRAJANJE UGOVORA

Član 6.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, JAVNO PREDUZEĆE daje na korišćenje kupalište iz člana 2. ovog ugovora na period od 16.04. tekuće godine, odnosno od dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2019. god., uz mogućnost godišnjeg produženja do 31.12.2023.godine pod uslovom da je Korisnik izvršio obaveze predviđene ovim ugovorom, da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut ili u slučaju da je pokrenut sudski spor između Javnog preduzeća i Korisnika zbog neispunjavanja ugovorenih obaveza.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije (hoteli kategorije 5* ili 4*) u neposrednom zaleđu, odnosno realizacije planskog dokumenta koja isključuje korišćenje morskog dobra u skladu sa ovim ugovorom, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uložениh sredstava.

VI OBAVEZE JAVNOG PREDUZEĆA

Član 7.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da odmah po zaključenju ugovora preda u državinu ustupljeni dio morskog dobra.

JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK će na dan uvođenja u posjed sačinjeti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

JAVNO PREDUZEĆE je dužno da preduzeme sve mjere u cilju štite KORISNIKA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

VII OBAVEZE KORISNIKA

Član 8.

KORISNIK je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, u skladu sa Atalsom crnogorskih kupališta i plaža uredi i opremi kupalište.

Atlasom crnogorskih kupališta i plaža za 2019-2023.godinu predviđeno je postavljanje privremenih objekata na kupalištu i to:

- 1) konzervator za sladoled, 4 kom**

KORISNIK preuzima obavezu da privremene objekte na kupalištu postavi saglasno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, što podrazumijeva:

- da izradi tehničku dokumentaciju saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima Atlasa Crnogorskih plaža i kupališta koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove, i da istu dostavi na uvid Javnom preduzeću
- saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta, dozvole i saglasnosti propisane urbanističko-tehničkim uslovima,
- obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspeksijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- postavljanje privremenog objekta na osnovu prijave i dokumentacije propisane članom 117 Zakona i planiranju prostora i izgradnji objekata, uključujući i infrastrukturno opremanje lokacije.

Sve pripremne radove i radove na uređenju morskog dobra Korisnik je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Radovi se izvode na osnovu tehničke dokumentacije i pribavljenih mišljenja, saglasnosti i dozvola izdatih u procedurama u svemu saglasno Zakonu i planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonu o vodama i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

KORISNIK je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, odnosno ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

Korisnik je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete, povrede i sl. koje nastupe trećim licima tokom boravka na ustupljenom dijelu morskog dobra, odnosno da nadoknadi Javnom preduzeću sva potraživanja koja eventualno treća lica ostvare od Javnog preduzeća, osim ako dokaže da je do štete došlo bez njegove krivice.

Član 9.

Tokom trajanja ovog Ugovora KORISNIK je dužan :

- da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi kao **javno-porodično kupalište i javno kupalište bez plažnog mobilijara** prema Atlasu crnogorskih kupališta i plaža, 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 i opremanje kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;**
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti 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 i da se registruje za plaćanje PDV-a saglasno zakonu, uz obavezu da se upiše kod nadležnom poreskog organa područna jedinica-filijala za registraciju i pružanje usluga;
- da u periodu vansezona i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbací, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- Da tokom kupališne sezone, i to u periodu od 01.05-31.10, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbjednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);
- da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu za svaku godinu trajanja ugovora;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :
- detaljno čišćenje plaže označenog morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora,

- sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri Javno preduzeće;

➤ **da do 01.05. svake godine dok traje ugovor organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje i opremanje 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 tablu sa informacijama o kupalištu na kojoj će biti istaknut cjenovnik plažnog mobilijara i radno vrijeme kupališta od 07-21 čas (sa naznakom da se plažni mobilijar ne naplaćuje poslije 17 časova) kao i da postavi i druge table u svemu prema Uslovima za uređenje i opremanje kupališta,

- postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke) na dijelu javnog porodičnog kupališta ostavljajući upraznjenim od plažnog mobilijara javni dio kupališta bez mobilijara, u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta

- opremi i stavi funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje,

- postavi adekvatne kante za otpatke,

- obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za uređenje i opremanje kupališta koji su sastavni dio ugovora,

- na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanoj udaljenosti od obale,

- obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,

➤ da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od organa za tehničke uslove (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema za svaku godinu trajanja ugovora;

➤ 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 odobrenja za obavljanje djelatnosti, 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 tokom vansezona privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;

➤ 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 10.

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- Nezaključenje Anexa Ugovora do 01.04. tekuće godine,
- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda manjeg obima: nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće,
- neblagovremeno izmirivanje obaveza po osnovu utrošene vode, struje, odvoza smeća i ostalih dažbina prema organima, koja proisteknu po osnovu korišćenja kupališta, privremenih objekata,
- ne postavi kule za spasioce sa propisanim opremom,

- ne postavi informativne table o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbjednosti,
- neispravnost uređaja i opreme za tuširanje,
- neangažovanje propisanog broja ovlašćenih spasilaca,
- drugi slučajevi povreda koje u manjem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu, privremenom objektu i sl.

Član 11.

Smatraće će se da je KORISNIK izvršio težu povredu ugovorenih obaveza ukoliko:

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- ne stavi kupalište u funkciju u skladu sa Ugovorom,
- ne pribavi odobrenje za obavljanje djelatnosti kupališta do 01.06. u tekućoj godini,
- ne angažuje spasilačku službu na kupalištu,
- ne izvrši ograđivanje kupališta bovana sa morske strane,
- ne oslobodi ½ javnog porodičnog kupališta plažnim mobilijarom, ili na javnom kupalištu bez plažnog mobilijara postavi suncobrane i ležaljke i sl.,
- postavi privremene objekte suprotno izdatim Urbanističko tehničkim uslovima, ili postavi objekte koji nisu predviđeni Atlasom ili Programom
- ne pribavi odobrenje za rad za obavljanje djelatnosti od nadležnog organa, a obavlja privrednu djelatnost,
- za postavljanje privremenih objekata ne pribavi saglasnost gradskog arhitekta,
- ne podnese prijavu sa dokumentacijom Direktoratu za inspeksijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- odobrene privremene objekte postavi suprotno principima unifikacije, tipizacije, idejnom rješenju, glavnom projektu odobrenom od strane gradskog arhitekta,
- izvodi građevinske radove bez odobrenja ili prijave na zakupljenom prostoru, u neposrednoj blizini, zaleđu ili akvaprostoru,
- ili izvrši drugu povredu ugovornih obaveza iz člana 8. ovog ugovora,
- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja i okruženje, a posebno zaštićena područja (pješčane dine, druge vegetacije i ostalo),
- naplaćuje ulaz na kupalištu,
- uslovljava pristup kupalištu obavezanim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelska kupališta),
- vrši izdavanje skutera i drugih plovniha objekata na motorni pogon kao i omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u ograđenom akvaprostoru kupališta,
- omogućava parkiranje i kretanje vozila na kupalištu,
- izvrši postavljanje prepreka na ulazu/zahvatu kupališta suprotno Pravilniku,
- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku,
- ne oslobodi pojas od 3m uz more,
- ometa, sprečava, vrijeđa službena lica Javnog preduzeća ili drugih organa u izvršavanju službenih radnji i aktivnosti,
- počinu krivično djelo ili teži prekršaj u vezi sa obavljanjem djelatnosti na predmetu zakupa,
- drugi slučajevi povreda koje u većem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu i sl.

Član 12.

Služba za kontrolu morskog dobra, zapisnikom na licu mjesta ili službenom zabilješkom konstatuju vrstu povrede ugovorenih obaveza, osim za povrede iz člana 10 stav 1 tačka 1 ugovora koje utvrđuje Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra na osnovu svoje evidencije.

U slučaju odsustva ili odbijanja ovlašćenog lica Korisnika da učestvuje u postupku kontrole, Služba će sačiniti Službenu zabilješku, na osnovu koje će u slučaju utvrđivanja nepravilnosti Korisniku biti upućena Opomena zbog povrede ugovorenih obaveza.

Mjere i sankcije

Član 13.

Mjere i sankcije koje Javno preduzeće izriče u zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza su: Opomena u slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, odnosno za teže povrede Opomena pred raskid ugovora, aktiviranje činidbene garancije, jednostrani raskid ugovora.

U slučajevima kada je kod korisnika konstatovana teža povreda ugovorenih obaveza, a postoje neki opravdani razlozi, korisnik može nakon izricanja mjere Opomena pred raskid, dokumentovati – dokazivati opravdanu nemogućnost postupanja usled čega je došlo do činjenja ili ne činjenja i teže povrede ugovorenih obaveza.

Član 14.

Opomena se izriče za lakše povrede ugovorenih obaveza iz člana 10. ovog ugovora kada se smatra da će se izricanjem iste obezbijediti uredno izvršenje povrijeđene obaveze od strane Korisnika. Opomenom će se naložiti Korisniku da otkloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 3 (tri) dana, zavisno od okolnosti i stepena povrede u pojedinačnom slučaju.

Član 15.

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede ugovorene obaveze iz člana 11. ovog ugovora, a Korisniku se istovremeno nalaže da otkloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana, u zavisnosti od okolnosti slučaja i stepena povrede.

U slučaju da Korisnik ne postupi po Opomeni pred raskid ugovora i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će primijeniti sankcije iz člana 16. i/ili 21. ovog Ugovora.

Član 16.

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će Korisnik uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, i ostalim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

Činidbena garancija aktivirat će se u slučaju teže povrede ugovorenih obaveza.

Ova sankcija može se kombinovati istovremeno sa Opomenom pred raskid ugovora iz člana 15. i jednostranog raskida ugovora iz člana 21. ovog Ugovora.

Sredstva prihodovana po osnovu realizacije činidbene garancije mogu biti namijenjena za izvršenje povrijeđene obaveze, za namirenje potraživanja Korisnika prema drugim subjektima koji proističu iz Ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno za podmirivanje troškova minimalne opremljenosti, bezbjednosti i održavanja u slučaju raskida ugovora, i drugo.

Član 17.

Za ugovore zaključene na period duži od jedne godine, mjera izrečena u tokom kalendarske godine ne prenosi se na sledeću godinu.

Referentnost i podobnost

Član 18

Korisnik kojem u toku kalendarske godine bude izrečena mjera Opomena pred raskid ugovora, ili ne zaključi Anex Ugovora do 01.04. o produženju ugovora za narednu godinu trajanja ugovora, neće imati pravo na reference za tu kalendarsku godinu.

Korisnik kojem Javno preduzeće jednostrano raskine ugovor, neće imati pravo učešća u narednim postupcima za ustupanje na korišćenje i smatrat će se nepodobnim ponuđačem.

VIII PRESTANAK UGOVORA

Član 19.

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 20.

Ovaj Ugovor prestaje 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.

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

Član 21.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz člana 8., 9 i 11 ovog ugovora uključujući i :

- ukoliko KORISNIK ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima
- ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine dr,**
- ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupi od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,
- ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlašćenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,
- ukoliko KORISNIK prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća,
- ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,
- ukoliko KORISNIK 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.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju neotklanjanja konstatovanih težih povreda shodno Opomeni pred raskid ugovora, ili izvršenja druge teže povrede u toku iste kalendarske godine, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća ili u sprovedenom inspekcijskom postupku od strane organa nadležnog za inspekcijske poslove.

Ugovor se raskida Izjavom o jednostranom raskidu ugovora, i ista mora biti obrazložena.

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/kupalištu i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Član 22.

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

IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 23.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

1. katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. Uslovi za uređenje kupališta (Prilog2.),
3. Urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenih objekata na kupalištu.

Član 24.

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Korisnika 26. Novembar b.b. Ulcinj, odnosno adresu JAVNOG PREDUZEĆA, Ulica Popa Jola Zeca b.b. Budva. Korisnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se KORISNIKU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, KORISNIK će biti pozvan da pristupi u sjedište 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 JAVNOG PREDUZEĆA www.morskodobro.com, a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno KORISNIKU.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona KORISNIK je dužan da obavjesti JAVNO PREDUZEĆE.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 25.

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. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primijenjivat će se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačinjeti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obaveze u vezi sa novim zakonskim propisima.

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

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 26.

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu danom popisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

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

XII ORIGINALI

Član 27.

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, KORISNIK zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) preostala primjerka.

KORISNIK

»REAL ESTATE&CO« D.O.O. Ulcinj

Direktor,

Gani Resulbegović



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

Predrag Jelusić, dipl. ekonomista



Obradivač,

**Služba za ustupanje na korišćenje
morskog dobra**

Draško Cerović, dipl. pravnik

Rukovodilac

Ljubomirka Vidović, dipl. pravnik

Datum zaključenja ugovora: 26.04. 2013