

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve
2. KRIVOKAPIĆ VESELIN iz Herceg Novog

UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Budva, Oktobar 2018. god.

Broj : 0210-3346/3
Budva, 31.10.2018. god.

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl.list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11), člana 6 stav 2 i 24 Zakona o državnoj imovini («Sl. list CG«, br. 21/09 i 40/11), člana 4, 5 stav 2 i člana 6 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra («Sl. list RCG«, br.27/92), člana 28 i čl. 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, 01/15, 78/15, 03/16, 30/17 i 92/17)

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. KRIVOKAPIĆ VESELIN iz Herceg Novog, Baošići, Norveško naselje bb (jnbr: 1709974240028) (u daljem tekstu : Zakupac)

Zaključuju dana 31.10.2018. god.

UGOVOR O ZAKUPU / KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Upravni odbor Javnog preuzeća za upravljanje morskim dobrom na svojoj sjednici održanoj 27.12.2017.god. donio Odluku broj:0203-3713/6-1 od 27.12.2018.god. o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup obale u cilju realizacije projekata izgradnje i opremanja druge faze novih kupališta prema planskim dokumentima, na četiri lokacije uključujući i lokaciju u Baošićima u opštini Herceg Novi,

-Da je Vlada Crne Gore Zaključkom broj:07-2918 od 07.06.2018.god. dala saglasnost na Odluku o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup/korišćenje obale za izgradnju novih kupališta prema planskim dokumentima,

-Da je dana 20.08.2018.od. na web site www.morskodobro.com i u DL "Pobjeda" objavljen Javni poziv za prikupljanje ponuda za zakup obale u cilju realizacije projekata izgradnje i opremanja druge faze novih kupališta prema planskim dokumentima na lokaciji Baošići u opštini Herceg Novi i lokaciji Kalardovo u opštini Tivat broj:0210-3101/1 od 20.08.2018.god,

-Da je Tenderska komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju ponudu za zakup obale za realizaciju projekta izgradnje druge faze novog kupališta na lokalitetu Baošići u opštini Herceg Novi, Odlukom broj:0210-3346/2 od 01.10.2018.god. kao najuspješniju izabrala ponudu Krivokapić Veselina iz Herceg Novog zavedenu pod brojem:0210-3346/1 od 25.09.2018.god,

-Da su ispunjeni preduslovi za zaključenje Ugovora o korišćenju/zakupu morskog dobra sa izabranim ponuđačem.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač KRIVOKAPIĆ VESELIN iz Hereg Novog zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje dijela morskog dobra u državnoj svojini, djela obale u opštini Herceg Novi sa namjerom realizacije investicionog projekta izgradnje i opremanja druge faze novog kupališta u skladu sa planskim dokumentima.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Herceg Novi, u naselju Baošići, obala i plaža u dužini od 36,70 m¹/površine 220 m², djelovi kat. parcela 350 i 355 upisane u LN 764 KO Baošići, kao i dio kat. parcele 347/2 upisane u LN 109 KO Baošići, (dio urbanističke parcele UP 55) preciznije od granice kat.parcela 351 i 355 KO Baošići istočno donjom ivicom lokalnog puta u dužini od 36,70 m¹, sa pripadajućim akva prostorom i planiranim kupalištem koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa.

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

Ugovorne strane su saglasne da se nakon realizacije projekta izgradnje novog kupališta i uređenja obale 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 nesmetano koristi ustupljeno morsko dobro saglasno utvrđenoj namjeni i da na ustupljenom morskome dobru kao investitor realizuje projekat izgradnje i opremanja druge faze novog kupališta, 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 Ugovorom prenosi, a Zakupac stiče isključivo pravo da koristi Predmeta 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 slučaju davanja predmeta u podzakup trećim licima uz saglasnost Javnog preduzeća.

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 morskom 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 glavnom projektu.

VI KORIŠĆENJE MORSKOG DOBRA:

Član 6

Pored ostalih, Zakupac ima sljedeće posebne obaveze u vezi sa korišćenjem Morskog dobra:

- da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:02-3-350-236/2017 od 24.03.2017.god. koje je izdao Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi finansira i izvede radove na izgradnji i opremanju druge faze kupališta, podrazumijevajući izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje i vršenje stručnog nadzora nad građenjem u svemu saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
- da izvede radove na izgradnji kupališta u svemu prema prijavi građenja, ovjerenom glavnom projektu i pozitivnom izvještaju o reviziji glavnog projekta, sve saglasno Zakonu;
- da 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;
- 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 saglasan i preuzima obavezu da u toku trajanja ovog ugovora ustupljeno morsko dobro izgradi, uredi i opremi saglasno urbanističko-tehničkim uslovima, ovjerenom i revidovanom projektu, prijavi građenja, kao i da nakon završetka radova kupalište opremi i koristi u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, a što podrazumijeva:

- da sve radove na ustupljenom morskom dobru izvodi u skladu sa Zakonom, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu i ovjerenog i revidovanog glavnog projekta;
- da izvrši infrastrukturno opremanje lokacije prema propisanim uslovima i na osnovu odobrenja nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- uređenje i opremanje kupališta u svemu saglasno Uslovima za uređenje kupališta koji će se izdati nakon izgradnje i stavljanja u funkciju.

Sve pripremne radove i radove na uređenju ustupljenog morskog dobra Zakupac 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.

Član 8

Zakupac je obavezan da, u roku od **3 (slovima:tri) godine** od dana zaključenja ugovora, realizacije investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi i Investicionom programu preliminarno iznose **66.000,00 € (slovima: šezdesetšesthiljada eura)**.

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema saglasno Ponudi i Investicionim programom i saglasan je da se nakon završetka radova, na osnovu Izvještaja nezavisne kontrole/nadzora iz člana 15 ovog Ugovora 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 1 ovog člana.

Zakupac neće koristiti Lokaciju suprotno planom utvrđenoj namjeni, 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 9

Zakupac će obezbijediti da tehnička dokumentacija bude izrađena i revidovana u što kraćem roku u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i dužan je u svakoj fazi izrade, tehničku dokumentaciju dostavi na izjašnjenje Zakupodavcu (podrazumijeva se: Projektni zadatak, Idejno rješenje, Glavni projekat, 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.

Član 10

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 uz prijavu radova dostavi dokaz o osiguranju 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/investitor je dužan da radove na lokaciji izvodi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Član 11

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

- 1) bude ovlašćen za izvođenje 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 ovlašćene organizacije kao i da obezbijedi garantne listove 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 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 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 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.

Zakupac je dužan da tokom trajanja ugovora osigura izgrađenu obalu, uključujući i plažu od štete koja može biti prouzrokovana na izgrađenoj obali i objektima.

Član 14

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 15

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 imenovano lice 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, 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 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 je 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 16

Obavijest da su radovi završeni Zakupac podnosi Zakupodavcu preko stručnog nadzora. Uz obavjest 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.

Član 17

Nakon realizacije projekta, pristanište i kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta ("Sl.list CG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10 i 26/11), odnosno podzakonskim aktima koji uređuje uslove i opremanje kupališta, 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 drugo;
- 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 morskog dobra;
- da u periodu van sezone, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje: 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, 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 lokacije sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumijevaju :
 - 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. svake 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), 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 propisanoj udaljenosti 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 eventualno 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 snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu 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 18

Zakupodavac će zakupca uvesti u posjed u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora. Smatra se da je Zakupodavac izvršio obavezu uvođenja Zakupca u posjed ako mu je predao:

- tehničku dokumentaciju (Urbanističko-tehničke uslove i dr.) i
- na terenu uz prisustvo predstavnika Zakupca prepoznao i označio tačke zahvata morskog dobra iz člana 2. ovog ugovora, što će se zapisnički konstatovati.

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 19

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 **6.600,00 € (slovima:šesthiljadašesto eura)** (10% vrijednosti investicionog programa).

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

Zakupac je dužan da obnovljenu/novu činidbenu garanciju dostavi najkasnije 30 dana prije isteka važenja prethodne sa 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 odstupa od rokova i iznosa koji je bio dužan da investira;
- Zakupac odstupa od revidovanog glavnog projekta,
- Ne dostavi obnovljenu/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 20

Zakupac je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća Zakupodavcu godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora.

Prema prihvaćenoj ponudi Zakupca godišnje naknada za korišćenje morskog dobra utvrđuje se u visini od 500,00 € (slovima: petsto eura)+pdv.

U skladu sa Javnim pozivom i prihvaćenom ponudom tokom perioda realizacije Investicionog programa, za **prve 3 (tri) godine**, cijena godišnjeg zakupa postignuta na Javnom pozivu, odnosno ugovorena godišnja zakupnina iz stava 2 ovog člana se umanjuje za 30% i iznosi **350,00 € (slovima:tristotinepedeset eura) +pdv.**

Nakon realizacije Projekta i isteka roka iz stava 3 ovog člana za **sledeće 2 (dviije) godine**, počevši od četvrte godine trajanja ugovora cijena godišnjeg zakupa postignuta na Javnom pozivu, odnosno ugovorena godišnje zakupnina se umanjuje za 20% i iznosi **400,00 € (slovima:četiristotine eura) +pdv.**

Nakon isteka perioda iz stave 4 ovog člana, počevši od šeste godine trajanja ugovora zakupnina postignuta na Javnom pozivu plaća se bez umanjenja, odnosno ugovorena zakupnina/naknada za korišćenje morskog dobra plaća se u punom iznosu od **500,00 € (slovima: petsto eura)+pdv** i ista se uvećava za zakup novostvorene površine plaže prema prihvaćenoj Ponudi zakupca (i ponuđenoj cijeni od **1,00 € po m²+pdv**) koja se obračunava na novostvorenu površinu plaže.

Ugovorne strane su saglasne da se početkom svake kalendarske godine Aneksom ovog ugovora precizira dinamika plaćanja godišnje naknade iz prethodnih stavova, uključujući i 2019.god. kao prvu godinu trajanja ugovora, uz saglasnost ugovornih strana da u slučaju plaćanja godišnje naknade u ratama Zakupac ima obavezu da u momentu zaključenja Aneksa ugovora, a najkasnije do 01.03. svake godine obezbijedi bankarsku garanciju u visini godišnje naknade/zakupnine +PDV koja se deponuje kod Zakupodavca.

Korisnik je dužan da godišnju naknadu plaća prema dostavljenoj profakturi, uplatom na račun br. 820-41114-03 sa obaveznom upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika (jnbr1709974240028) i šifrom opštine Herceg Novi 906.

Za svaku sledeću godinu nakon realizacije projekta i isteka roka od prve četiri godine, 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 da tokom trajanja ovog Ugovora dođe do povećanja površine plaže i izgradnje novih komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni Urbanističko tehničkim uslovima i prvobitno odobrenim Projektom i Planom objekata privremenog karaktera u zoni morskog dobra koji je na snazi u 2017.god. iznos godišnje naknade za korišćenje/zakup morskog dobra se uvećava prema zauzetoj površini na kojoj se obavlja novoodobrena djelatnost primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade Zakupac 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 **10 (deset) godina, od dana 01.Decembra 2018.god. do 30.Novembra 2028.god.** pod uslovom da je Zakupac u prve 3 (slovima:tri godine) realizovao investicioni program i 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 22

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

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 30 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 Zakupca ili po sili zakona, Zakupodavac nije dužan da Zakupcu 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 korišćenje morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik 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 25

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 na uređenju obale izvodi bez revidovanog projekta i prijave za izvođenje radova

-ukoliko Zakupac radove izvodi nekvalitetno, nestručno, neblagovremeno, koristi nekvalitetan materijal i opremu, ili radove izvodi suprotno revidovanom glavnom projektu, što sve mora biti potvrđeno od strane verifikovane stručne institucije ili posredstvom stručnog nadzora,

-ukoliko Zakupac ne postupi po pismenom nalogu nadležnog inspeksijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih 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 Zakupac koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskom dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskom dobru i sl.

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

Ukoliko zakupac u ostavljenom roku ne otkloni raskidne razloge 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 zbog krivice Zakupca isti nema pravo na povraćaj uložениh sredstava. U slučaju raskida ugovora zbog krivice Zakupca 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 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, administrativne barijere) koje se nijesu mogle predvidjeti a koje onemogućavaju realizaciju investicije, ili onemogućavaju korišćenje izgrađenog kupališta, 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 29

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.ponuda Zakupca
- 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 ovlaštena 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.

Član 32

Zaključenjem ovog Ugovora prestaje da važi i proizvodi pravna dejstva Ugovor o korišćenju morskog dobra broj:0206-103/2 od 22.03.2016.god. zaključen između Javnog preduzeća i Krivokapić Veselina iz Herceg Novog.

XII KOMUNIKACIJA

Član 33

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

Krivokapić Veselin

Herceg Novi, Baošići, Norveško naselje bb

odnosno adresu Zakupodavca :

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM

Budva, Ulica Popa Jola Zeca b.b.

Član 34

Zakupac može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preuzima 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 stava 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 oglasnoj tabli i internet stranici Zakupodavca 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

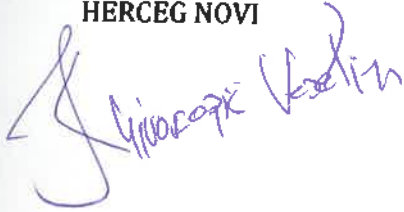
Član 35

Ovaj ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih Korisnik zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 8 (osam) primjeraka.

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

KRIVOKAPIĆ VESELIN
HERCEG NOVI



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

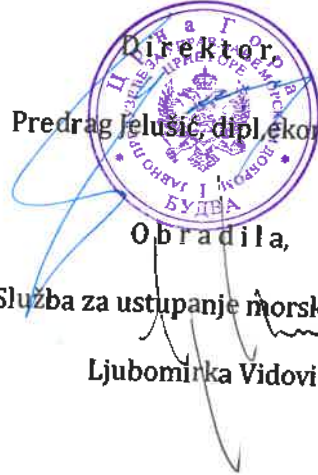
Direktor

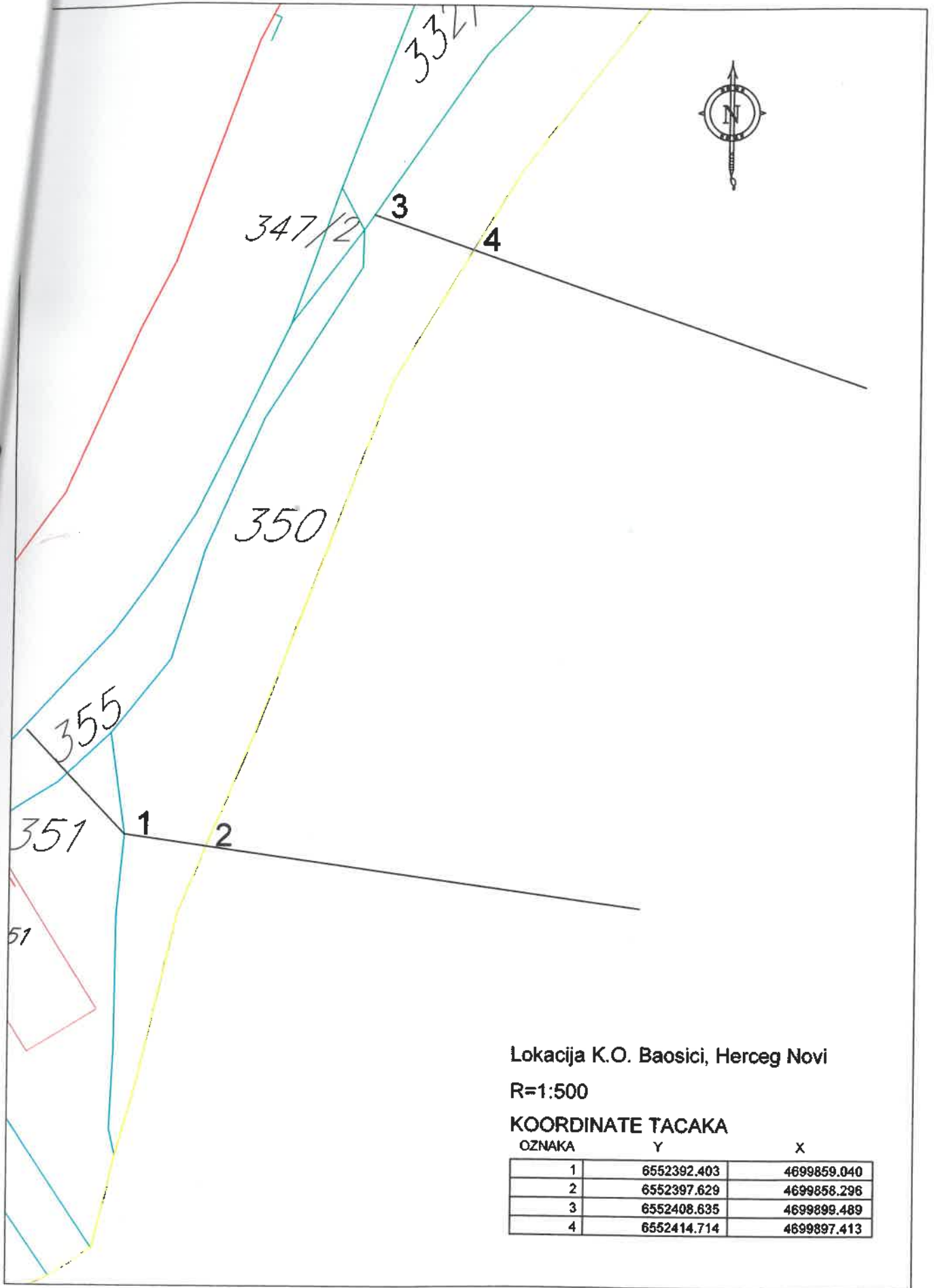
Predrag Jelusić, dipl. ekonomista

Obradila,

Služba za ustupanje morskog dobra

Ljubomirka Vidović





Lokacija K.O. Baosici, Herceg Novi

R=1:500

KOORDINATE TACAKA

OZNAKA	Y	X
1	6552392.403	4699859.040
2	6552397.629	4699858.296
3	6552408.635	4699899.489
4	6552414.714	4699897.413



Crna Gora
Opština Herceg Novi

ЈАЗНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ МОРСКИМ
ДОБРОМ ЦРНЕ ГОРЕ

Број 0102-460/9

Будва, 28.03.2017 год

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA UREĐENJE DIJELA OBALE

Planski dokument:

Državna studija lokacije »Sektor 5«- Kumbor
(»Sl. list Crne Gore br. 50/12,60/12)

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:

Javno preduzeće za upravljanje
Morskim dobrom

OBRADJIVAČ:

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I
IZGRADNJU OBJEKATA

Herceg Novi, 24.03.2017. godine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za uređenje dijela obale, u zoni morskog dobra, na lokaciji: dio urbanističke parcele UP55 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 350 i dijela akvatorijuma K.O. Baošići, u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 5« - Kumbor (»Sl. list CG«, br.50/12,60/12).

PODNOŠILAC ZAHTEVA:

- Javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom iz Budve.
- Zahtjev podnjet ovom Sekretarijatu dana 14.03.2017. godine, pod br.: 02-3-350-236/2017

PRAVNI OSNOV:

- Član 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br.09/16) i Državna studija lokacije "Sektor 5"- Kumbor ("Sl. list CG", br. 50/12,60/12).

POSTOJEĆE STANJE:

- Dokumentacija – priložena ili pribavljena po službenoj dužnosti:
- Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 350 K.O. Baošići od 20.03.2017. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R-1:1000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 764 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2836/2017 od 22.03.2017. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora vlasnik, a Vlada Crne Gore raspolagač katastarske parcele broj 350 k.o. Baošići, u površini od 608 m², u naravi neplodno zemljište, sa teretom Morskog dobra.
- Planska dokumentacija:
- Predmetna parcela se nalazi u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 5«- Kumbor (»Sl. List CG«, op. prop.br.50/12,60/12).
- Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.11d: "Plan namjene površina", parcela se nalazi u zoni javnih površina – DUK (djelimično uređena kupališta).

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

1. PRIRODNI USLOVI:

- Uvidom u kartu 3a: seizmički rizik i seizmička nestabilnost, predmetna parcela se nalazi u zoni visokog potencijala seizmičke nestabilnosti.
- Uvidom u kartu 3b: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u KAT. IV za koju važi:
 - litološki opis: vezane, poluvezane i nevezane naslage
 - nagib terena: 30° za vezane stijene, 20°-25° za poluvezane i 10° za nevezane stijene
 - stabilnost terena: stabilan i uslovno stabilan
 - nosivost terena: 12-20 N/cm² i 20 N/cm²
 - seizmičnost: IX (MCS)
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C
min. srednja mjesečna 8-9 C
max. srednja mjesečna 24-25 C
 - količina padavina - srednja godišnja 1990 mm
 - intenzitet i učestalost vjetrova : bura, jugo, sjeverozapadni vjetar i maestral

2. USLOVI ZA UREĐENJE OBALE

Lokacija:

- Urbanistička parcela UP55 se sastoji od katastarske parcele broj 350, dijela akvatorijuma kao i ostalih katastarskih parcela koje će biti precizirane Elabormom parcelacije.
- Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu ovjeren od Uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti koliki dijelovi katastarskih parcela ulaze u sastav urbanističke parcele UP55.

Pravila za uređenje djelimično uređenog kupališta DUK:

Djelimično uređena kupališta su izdvojena u dvije grupe:

DUK 1- betonske i mješovito nasute plaže i DUK2-šljunkovite plaže.

- DUK1 obuhvata površine betonskih plaža i nasutih plaža koje su između betonskih. One su, uglavnom, predviđene na onim mjestima gdje je, prema analizama rađenim za potrebe planske dokumentacije starijeg datuma, utvrđeno konstantno ispiranje materijala. Kroz izradu projektne dokumentacije treba provjeriti poziciju novih betonskih plaža i poziciju plaža koje se nasipaju šljunkom ili izvode od montažnih elemenata. Nove površine preporučene za nasipanje su označene u grafičkom prilogu Plan namjene površina.
 - Voditi računa da se površine za betoniranje svedu na najmanju moguću mjeru, a da se uz to obezbijedi valjana zaštita plaže i puta od erozije.
 - Djelimično uređena kupališta u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove propisane za uređena kupališta (svlačionice, tuševe, toalete, kante za otpatke i redovno održavanje), a djelimično bezbjedonosne i infrastrukturne uslove.
 - Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100 m od obala koje su međusobno povezane.
 - U ograđenim prostorima svih kupališta i na udaljenosti od 200 m od obale, zabranjeno je prilaziti gliserima, a na udaljenosti od 150 m od obale, zabranjeno je prilaziti čamcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.
 - Zabranjuju se bilo kakve neplanske intervencije na kupalištima (donošenje i deponovanje građevinskog i drugog materijala, odvoženje šljunka i kamena sa plaža i sl.)
- **Gradnja objekata i postavljenje privremenih objekata**

Izuzetak su sledeće parcele:

- U zoni B je moguće na parceli UP17 sa namjenom DUK graditi bazene, pergole i privremene objekte u funkciji plaže uz obavezu očuvanja vrijednih sadnica identifikovanih na geodetskoj podlozi.

Privremeni objekti su infrastrukturni punktovi (sadrže kabine za presvlačenje, tuševе, toaleta i šank bar).

- Na parceli UP5 u zoni A i UP 35 u zoni C (uvažavajući namjenu objekata iz prethodnog DUpa) predviđeno je postavljanje po jednog tipskog privremenih objekta, koji moraju biti :

- primjereno oblikovani

- površine od 50-max 70m²

- sa sadržajima-javni toalet+usluga ishrane/pića

- na parceli UP5 je potrebno u sklopu tipskog objekta organizovati i kabine za presvlačenje i tuševе.

Javnost korišćenja kupališta:

- Planom je predviđeno da kupališta u zonama A,C i D budu javnog karaktera.

- Imajući u vidu da je u zoni B prostor koji je planom namijenjen za plažu u cjelini dat u zakup Investitoru, preporuka plana je da se za hotelsku plažu obezbijedi površina prema standardu 10m² plaža/krevetu a da 0.5 ha bude plaža javne namjene.

3. USLOVI ZA UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

• Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

- Ove površine se nalaze neposredno uz morsku obalu, i kao takve daju poseban izraz mediteranskog ambijenta. Pošto se radi o relativno uskim pojasevima kad je zelenilo u pitanju, osim u zoni B, u okviru ove kategorije moguće je planirati samo drvorednu šadnju duž obalnog šetališta (poželjno bi bilo saditi palme).

- Na pojedinim lokacijama imamo prisutno i nisko rastinje lošijeg kvaliteta koje je potrebno zamijeniti atraktivnijim vrstama.

4. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

• Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:

- Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

• Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:

a) Zaštite od požara – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Za porodične stambene zgrade nije potrebno revidovati Elaborat. ;

b) Zaštite na radu - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije pribavi reviziju - ocjenu da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu, tehničkim propisima, standardima itd.;

Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona.

c) Zaštite od elementarnih nepogoda – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

d) Zaštite životne sredine – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata;

- objekata („Sl.list CG”, br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima (odnosi se na stambene i stambeno-poslovne objekte sa 10 i više stambenih jedinica);
- f) Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG”, br. 8/93, 27/94, 42/94 i 28/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

5. INFRASTRUKTURA:

• Elektroinstalacije:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

• Telekomunikacione instalacije :

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovi za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;

• Hidrotehničke instalacije :

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od JP "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi.

Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

9. OSTALI USLOVI:

- Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju - uređenja dijela obale uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
- Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG”, br. 23/14,32/15,75/15), ovim uslovima , uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
- Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole, shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) se izrađuje u formi idejnog projekta , odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji , izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
- Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG”, br. 30/14). Tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade ne podliježe reviziji, osim u slučaju da je za predmetnu lokaciju izdato Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, tada tehnička dokumentacija za porodične stambene zgrade podliježe reviziji samo za fazu vodovoda i kanalizacije.

- propisima, Reviziju (ocjenu) na fazu zaštite na radu shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl. list RCG", broj 34/14), kao i Elaborat geoloških istraživanja, (ukoliko je to propisano članom 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/11)).
- Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i 94 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl. List CG», broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
 - Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: grafički prilog izvoda iz DSL-a i Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi.
 - Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;
 - Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole:
 - a) Reguliše imovinsko-pravne odnose na planom zadatoj urbanističkoj parceli UP 55 shodno čl. 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13);

SAMOSTALNI SAVJETNIK:
Milica Marić
 Milica Marić, dipl.ing.arh.


V.D. SEKRETARA,
 Vladimir Gardašević dipl. ing. gradj.

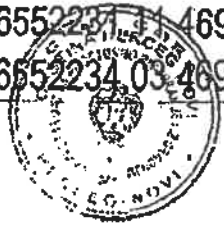
DOSTAVITI:

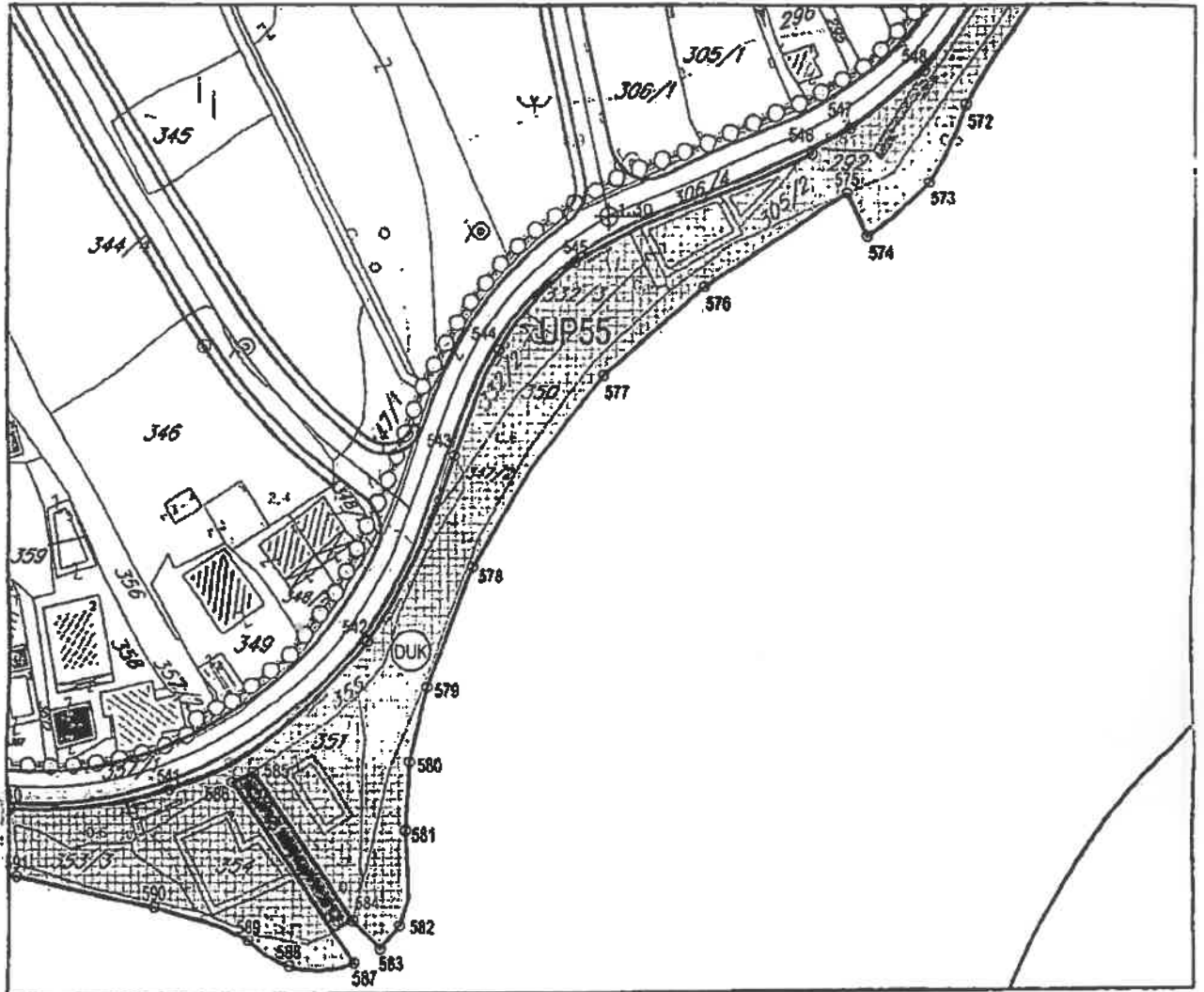
- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

Koordinate za UP55, od tačke 535 do 595

535 6552218.51 4699834.78
 536 6552220.31 4699832.51
 537 6552239.64 4699848.06
 538 6552272.63 4699858.99
 539 6552298.65 4699856.10
 540 6552336.70 4699848.73
 541 6552362.52 4699851.58
 542 6552392.61 4699873.95
 543 6552406.00 4699901.39
 544 6552412.83 4699917.53
 545 6552424.83 4699931.21
 546 6552461.12 4699947.27
 547 6552467.07 4699950.97
 548 6552478.08 4699959.48
 549 6552508.54 4700000.25
 550 6552541.12 4700029.53
 551 6552564.14 4700049.78
 552 6552580.88 4700058.78
 553 6552605.88 4700061.83
 554 6552621.49 4700059.43
 555 6552644.60 4700056.22
 556 6552654.02 4700057.92
 557 6552655.65 4700053.70
 558 6552644.30 4700050.77
 559 6552607.26 4700045.28
 560 6552605.22 4700056.66
 561 6552587.43 4700053.19
 562 6552573.99 4700047.76
 563 6552576.04 4700043.78
 564 6552573.12 4700041.93
 565 6552571.03 4700045.33
 566 6552560.26 4700037.87

567 6552550.75 4700029.65
 568 6552541.21 4700019.96
 569 6552539.17 4700018.08
 570 6552520.68 4700002.60
 571 6552497.74 4699974.24
 572 6552484.55 4699954.35
 573 6552478.80 4699943.25
 574 6552469.49 4699935.03
 575 6552466.51 4699941.60
 576 6552444.92 4699927.22
 577 6552429.36 4699913.56
 578 6552408.80 4699884.84
 579 6552401.78 4699866.88
 580 6552399.05 4699855.69
 581 6552398.41 4699845.15
 582 6552397.59 4699830.97
 583 6552394.57 4699827.37
 584 6552390.36 4699831.83
 585 6552375.41 4699854.24
 586 6552372.27 4699852.68
 587 6552390.57 4699825.27
 588 6552380.90 4699824.88
 589 6552374.65 4699828.77
 590 6552359.94 4699833.84
 591 6552337.63 4699838.53
 592 6552305.08 4699842.23
 593 6552272.60 4699842.46
 594 6552237.11 4699839.08
 595 6552234.03 4699834.86





□ kat.parc.br. 350 K.O. Baošići

□ dio urb.parc.br. UP 55

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- ○ ○ ○ ○ ○ GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA K.O.
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- RL REGULACIONA LINIJA
- GLI GRADEVINSKA LINIJA
- P+PK PROPISANA MAKSIMALNA SPRATNOST
- 667 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- TAD ZONA MORSKOG DOBRA

NAMJENA POVRŠINA

OTVORENE JAVNE POVRŠINE



DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE - 1
betonska i mješovita nasuta plaža

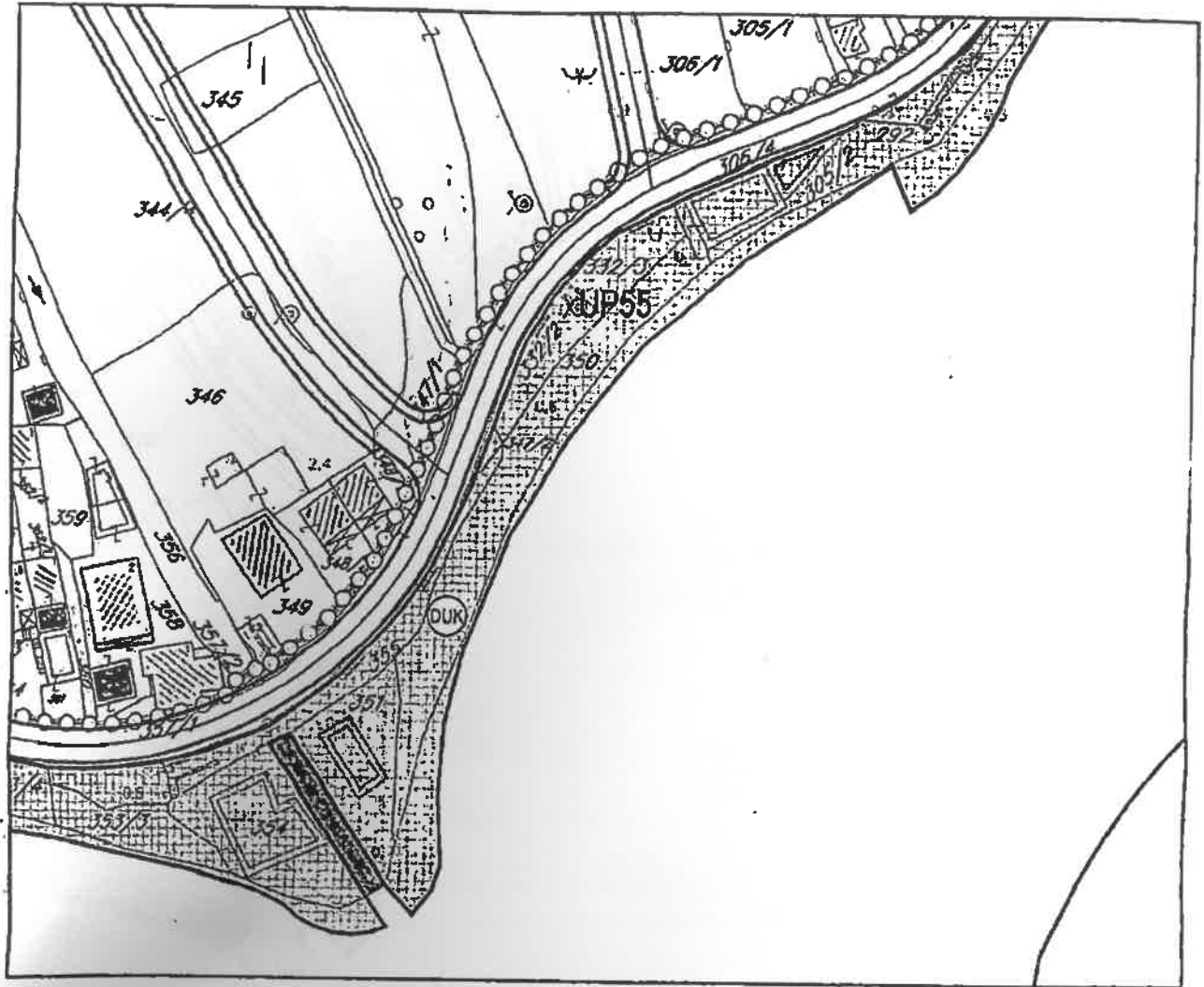


DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE - 2
asfaltna plaža

SAMOSTALNI SAŠIJEVNIK

Milica Marić, dipl. ing. arh.





- kat.parc.br. 350 K.O. Baošići
- dio urb..parc.br. UP 55

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- PARK (JAVNA NAMJENA)
- PARK (OGRANIČENA NAMJENA)

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

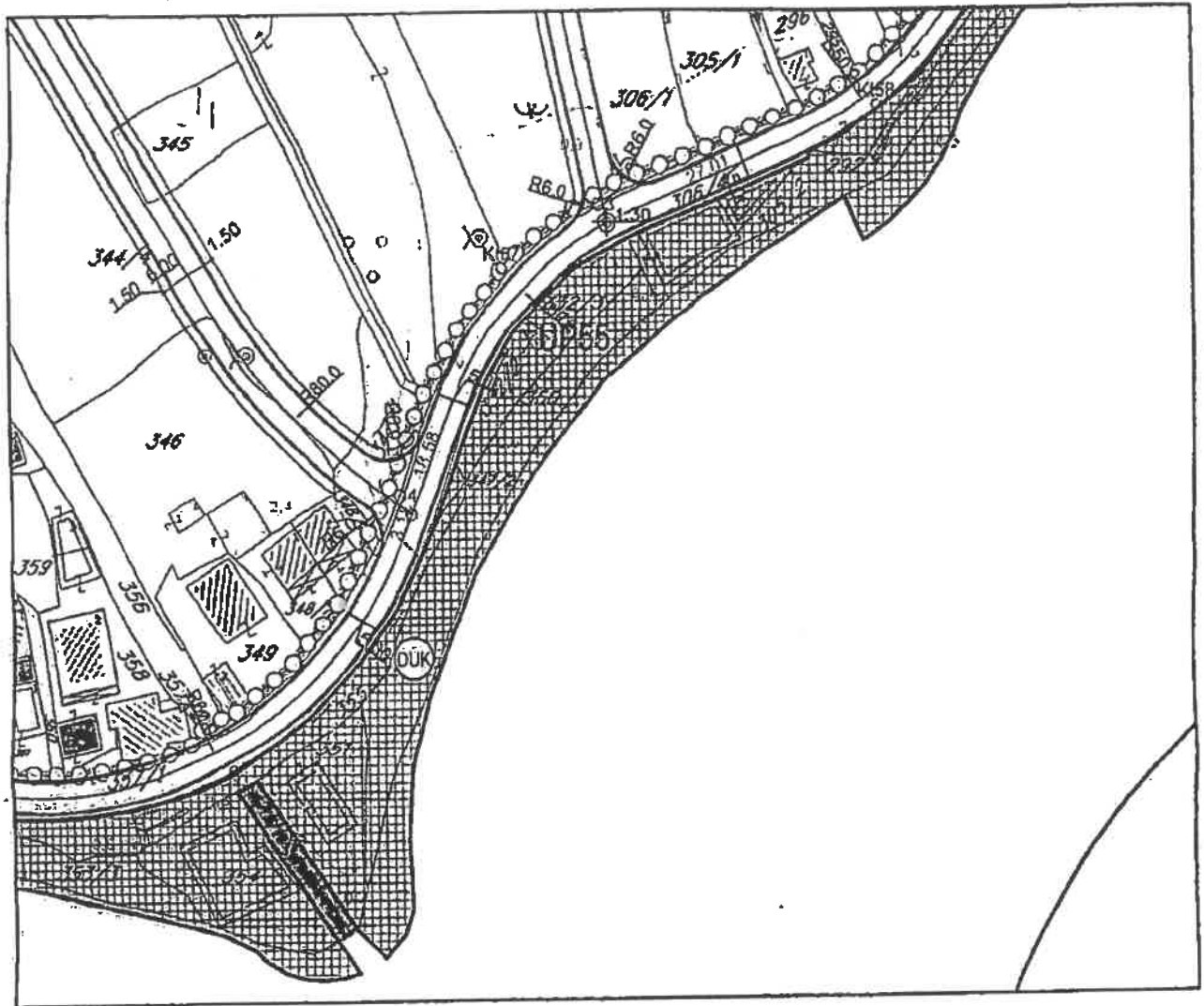
- DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE - 1
Delorska i rještavito novo plaže
- DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE - 2
Šifrovite plaže
- PLAŽNI INFRASTRUKTURNI PUNKTI
- OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEJ
LUNGO MARE
- KORIDOR OTVORENIH
REGULISANIH KANALA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE SA
MIRUJUĆIM SAOBRAĆAJEM
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PRISTANIŠTE
- TRAJEKT

SAMOSTALNI SAVJETNIK

 Milica Marić, diplomirani arhitekt



- kat.parc.br. 350 K.O. Baošići
- dio urb.parc.br. UP 55

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

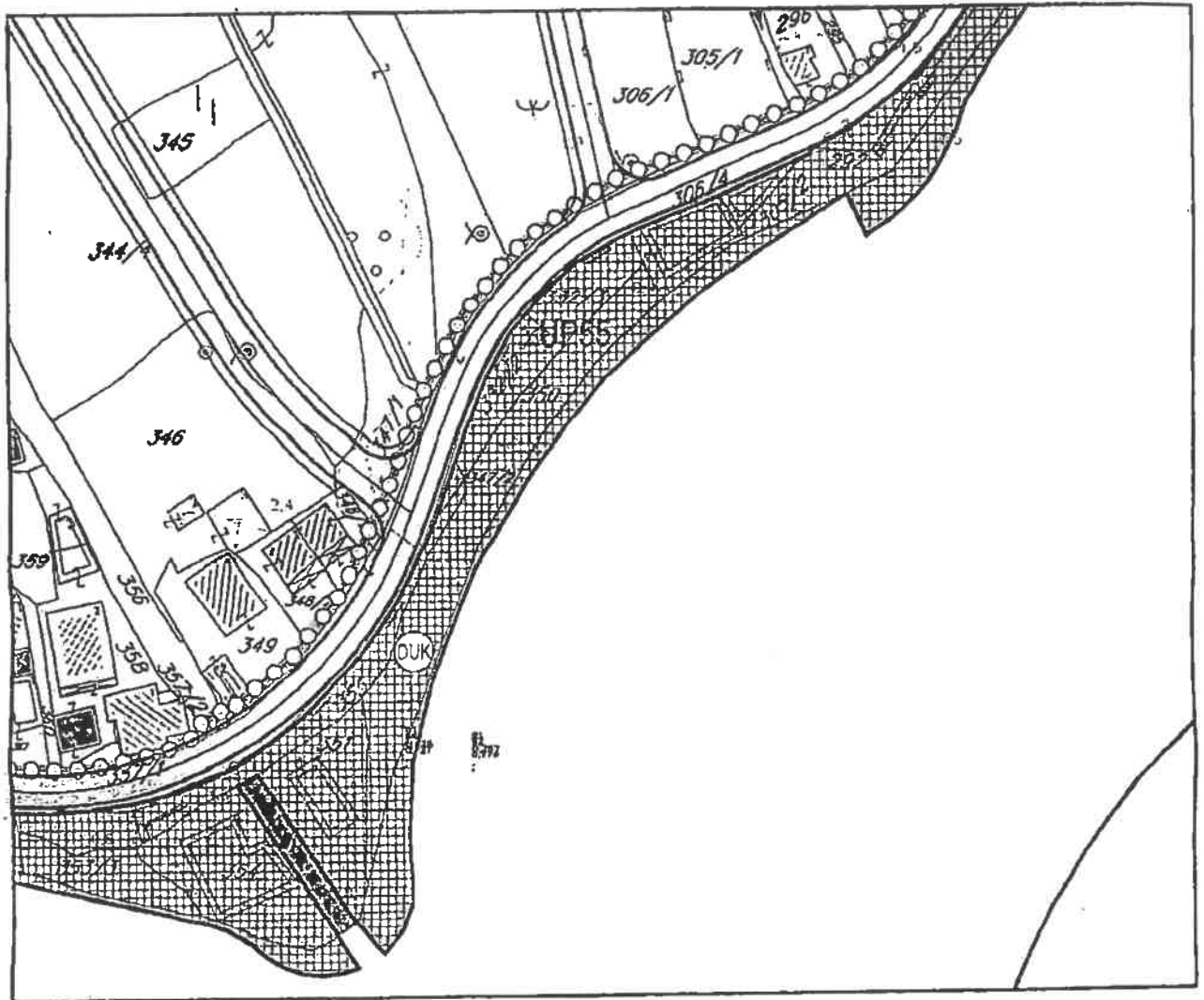
- ○ ○ ○ ○ ○ GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORSU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA K.O.
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 667 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- MD ZONA MORSKOG DOBRA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- SAOBRAĆAJNICA
- PJEŠAČKE POKRIVINE

SAMOSTALNI SAVJETNIK
 Milica Marić, dipl.ing. arh.





- kat.parc.br. 350 K.O. Baošići
- dio urb.parc.br. UP 55

GRANICA I REGULACIJA

- ○ ○ ○ ○ GRANICA ZAHVATA NA KOPNUI
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA K.O.
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 667 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- MD ZONA MORSKOG DOBRA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- PLANIRANI KABAL 12/20 kV
- PLANIRANA TS 10/0,4 kV
- TS POSTOJEĆA TS 35/10 kV 2x4 MVA (planirana 2x 2x12,5 MVA)

SAMOSTALNI SAVJETNIK
 Milica Marić, dipl. ing. arh.



□ kat.parc.br. 350 K.O. Baošići

□ dio urb.parc.br. UP 55

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNUI
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA K.O.
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 557 BROJ KATASTARKE PARCELE
- GRANICA KATASTARKE PARCELE
- M/D ZONA MORSKOG DOBRA

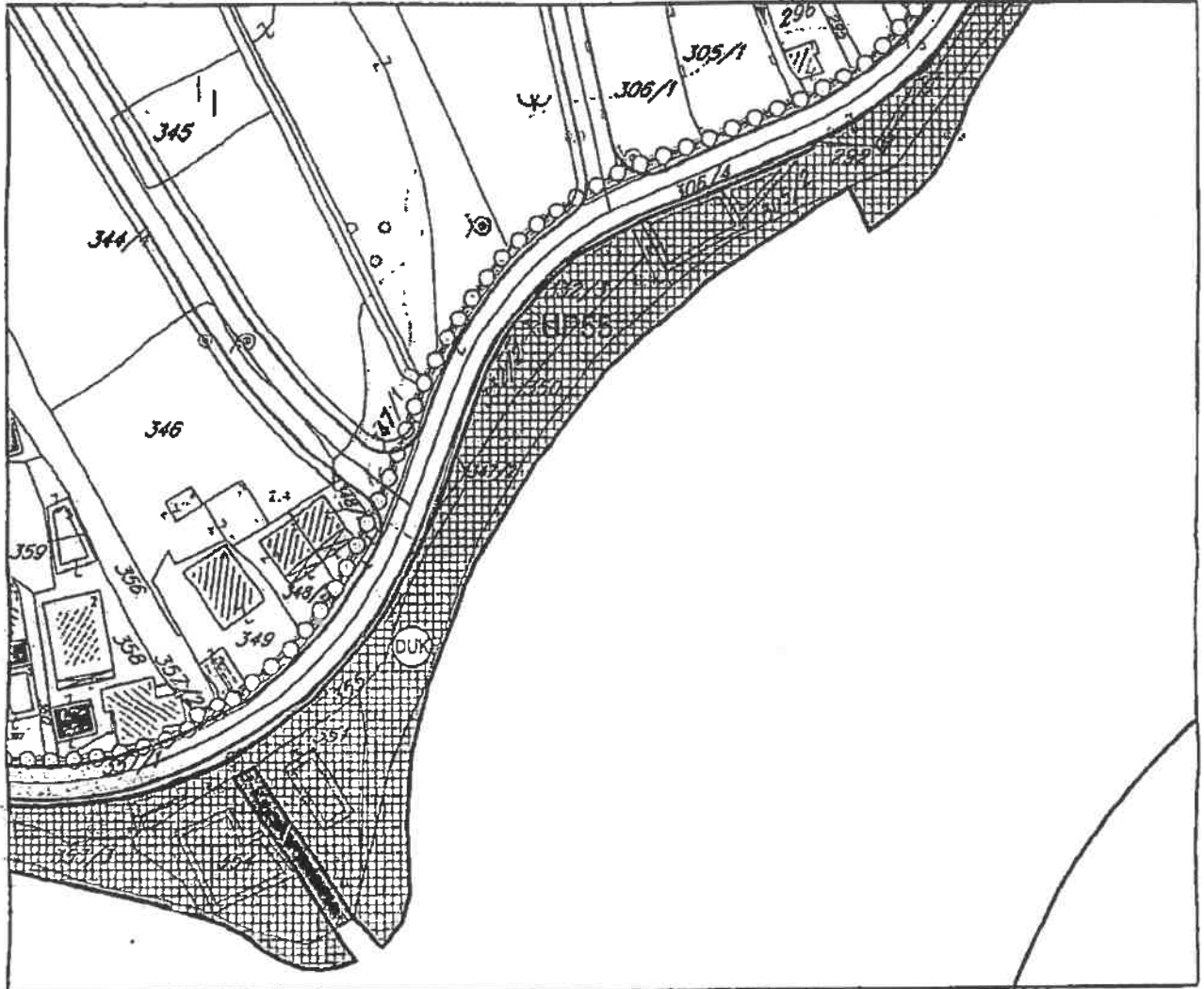
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD - ZA LIKIDANJE

SAMOSTALNI SAVJETNIK

Milica Marić, dipl.ing.arh



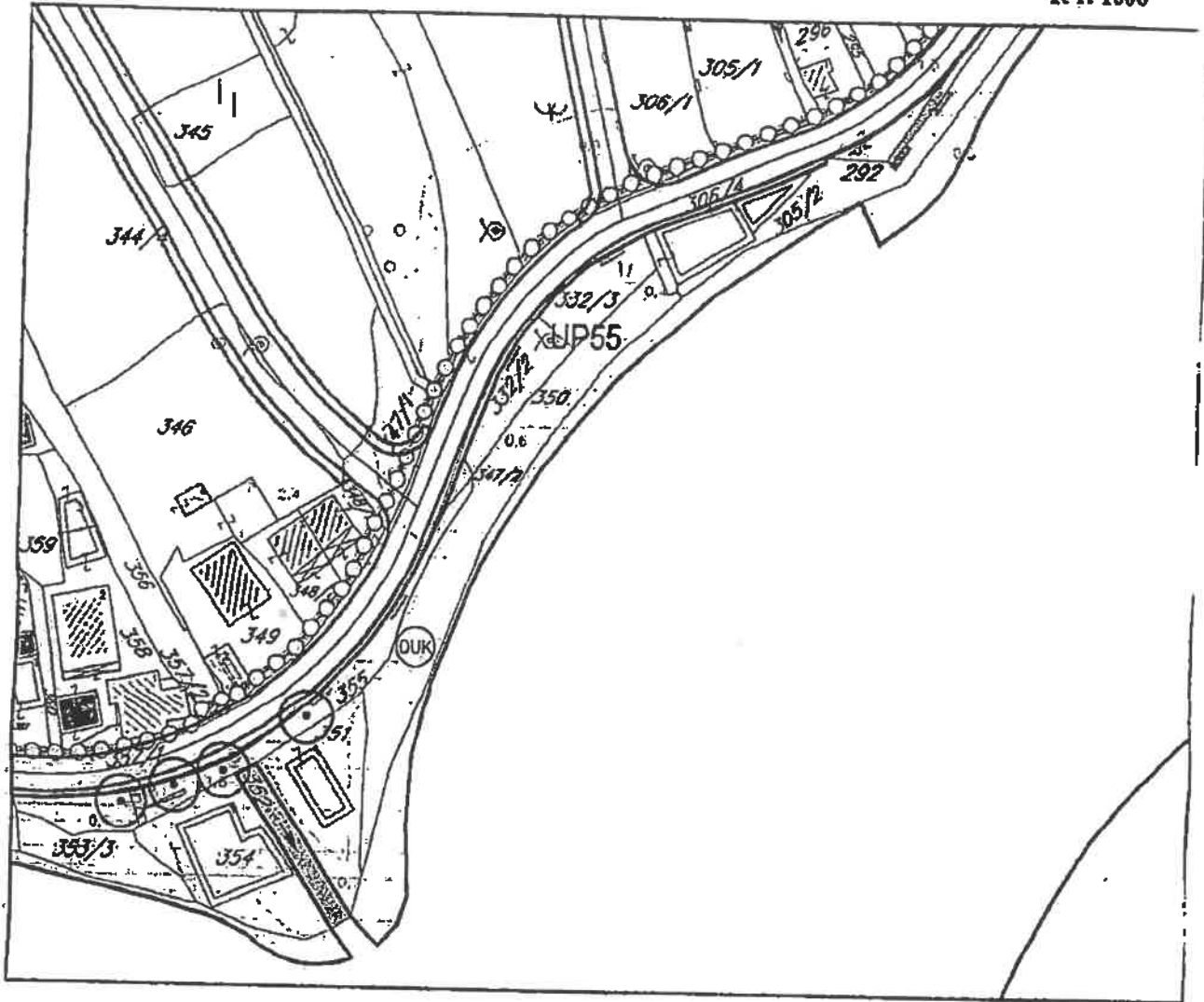


- kat.parc.br. 350 K.O. Baošići
- dio urb.parc.br. UP 55

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TK PODZEMNI VOD
- UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
- UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA VIŠEG REDA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
- TK NADZEMNI VOD
- UKIDANJE TK NADZEMNOG VODA
- PLANIRANI TK NADZEMNI VOD
- TELEFONSKA CENTRALA
- PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO

SAMOSTALNI SAVJETNIK
Milica Marić
 Milica Marić, dipl.ing.arh.
 (Professional seal of Milica Marić, dipl.ing.arh.)



- kat.parc.br. 350 K.O. Baošići
- dio urb.parc.br. UP 55

-  DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
-  VISOKOKVALITETNO DRVEĆE ZA OČUVANJE
- ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE**
-  PARK
-  DRVORED
- ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE**
-  ZELENE POVRŠINE ZA TURIZAM (HOTELI)
-  ZELENE POVRŠINE UZ OBJEKTE NIJEŠOVITE NAMJENE
-  ZELENE POVRŠINE UZ OBJEKTE STANOVANJA MALIH GUSTINA
-  ZELENE POVRŠINE VJERSKIH OBJEKTA
-  ZELENE POVRŠINE CENTRALNIH DJELATNOSTI

SAMOSTALNI SAVJETNIK
 Milica Marić, dipl.ing. arh.


Broj:05-705/17
 Herceg Novi 23.03.2017.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 JP ZA UPRAVLJANJEM MORSKIM DOBROM
 BUDVA

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
 VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-705/17 od 16.03.2017.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za uređenje dijela obale na katastarskoj parceli broj 350 k.o. Bašičići, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-236/2017 od 15.03.2017.god, konstatuje se:


- ✦ Ukoliko se za planirano uređenje obale – odnosno izgradnju kupališta planiraju mokri čvorovi, plažni tuševi i sl., predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN 20 mm (unutrašnji prečnik) sa PVC cjevovoda DN 38 mm;
- ✦ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj kao i potrebnim fazonskim komadima;
- ✦ Priključni PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✦ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem u koji će se smjestiti vodomjeri DN 20 mm (INSA);
- ✦ Ukoliko se na kupalištu planira plažni bar, otpadne vode iz plažnog bara riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu,
- ✦ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
 na VIK mreži

Marko Janjušević
 Marko Janjušević
 dipl.ing.građ.



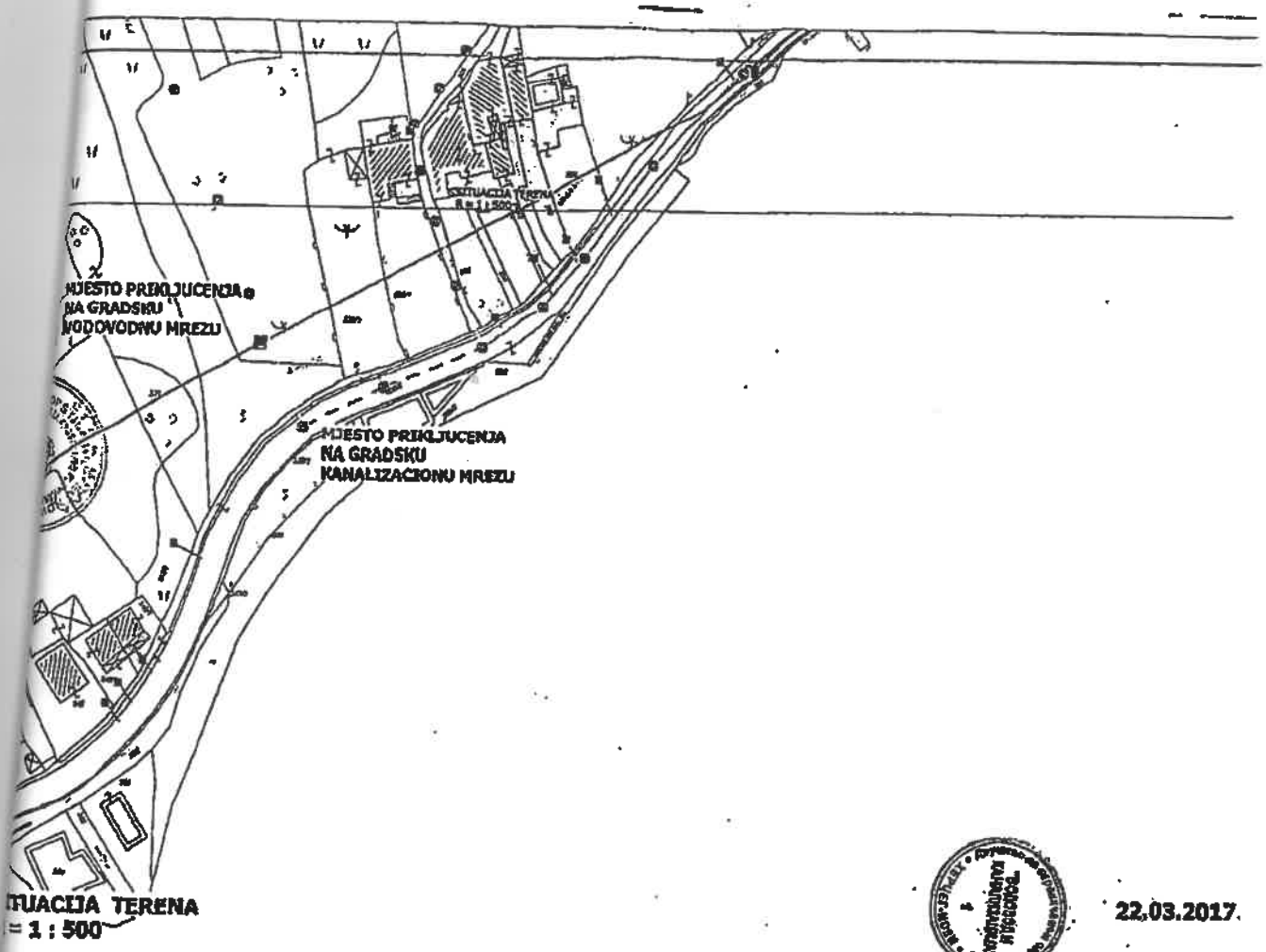
Tehnički rukovodilac

Mića Stojanović
 Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.

Direktor

Jelena Pašković
 Jelena Pašković
 struk.ing.građ.





OVJERA POTPISA

NOTAR Vukčević Slavka sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4,
javljajem da su:

...no preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, matični broj
6146, koga po punomoćju broj 0210-219/1 od 18.01.2019.godine zastupa
...omoćnik Cerović Draško, JMBG 2610987260300, i

...KRIVOKAPIĆ VESELIN, JMBG 1709974240028,

...potpisali pismeno – UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA.

...identitet potpisa pismena **CEROVIĆ DRAŠKA**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu
...broj 936947145, izdata od strane MUP-a CG PJ Nikšić, dana 09.09.2010.godine, sa
...rokom važenja od 10 godina, a identitet potpisnika **KRIVOKAPIĆ VESELIN**, utvrdila
...sam uvidom u ličnu kartu broj 500791484, izdata dana 03.10.2016. godine, sa rokom
...važenja od 10 godina.

Pismeno su potpisali na 10 primjerka i pismeno su ispisana mehaničkim sredstvom.

Potpisi na pismenom su istiniti.

U skladu sa čl. 63 stav 4. Zakona o notarima, notar ne odgovara za sadržinu
ovjerene isprave.

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na
sljedeći način: po tarifnom broju 9 naknada za rad notara u iznosu od 5,00€ plus
troškovi kopiranja 0,20€, a naknada troškova po tarifnom broju 22 u iznosu od 1,00€ i
PDV od 21% u iznosu od 1,30€, što ukupno iznosi 7,50€.

OVP br. 407-4/2019

U Budvi, dana 22.01.2019. god

