JP MD

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve
2. DRAGAN ĐUROVIĆ iz Bara

UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Budva, Avgust 2020. god.

Broj:0210-2188/2
Budva,01.08.2020. god.

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl.list CG", br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11), 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)

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. **DRAGAN ĐUROVIĆ iz Bara**, Ul.Jovana Tomaševića 30/63 (u daljem tekstu : **Zakupac**)

Zaključuju dana 01.08.2020. god.

UGOVOR O
ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

-Da je Upravni odbor Javnog preuzeća za upravljanje morskim dobrom na LXXVIII sjednici održanoj 17.12.2018. god. donio Odluku broj:0203-3774/12-2 i dana 15.11.2019.god. na 8. sjednici Upravnog odbora donio Odluku broj:0203-3882/7-1 od 15.11.2019.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 u opštini Bar,

-Da je Vlada Crne Gore Zaključkom broj:07-2759 od 28.05.2020.god. dala saglasnost na Odluku o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup/korišćenje obale za izgradnju novog kupališta prema planskim dokumentima,

-Da je dana 11.06.2020.god. na web site www.morskodobro.com i u DL "Pobjeda" objavljen Javni poziv za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju kupališta prema planskim dokumentima broj:0210-1851/1 od 11.06.2020.god. a dana 23.06.2020.god. Amandman I broj:0210-1851/4 od 23.06.2020.god,

-Da je Tenderska komisija za sprovodenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju ponudu za zakup obale za realizaciju projekta izgradnje i opremanja druge faze novog kupališta na lokalitetu Utjeha, uvala Maslina u opštini Bar, Odlukom broj:0210-1851/8 od 23.07.2020.god. kao najuspješniju izabrala ponudu Dragana Đurovića iz Bara, zavedenu pod brojem:0210-2188/1 od 09.07.2020.god,

-Da nije bilo prigovora na Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača kao i 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 **DRAGAN ĐUROVIĆ iz Bara,** zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje dijela morskog dobra u državnoj svojini, djela obale u opštini Bar 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 Baru, na lokalitetu Kunje, u uvali Maslina, zapadni kraj plaže, odnosno dio kat.parcele 4085 upisane u LN 1967 KO Kunje u dužini od 30 m i južna strana rta Odrač, uz zapadni kraj plaže u dužini od ukupno 194,00 m¹, računato uz more, kao i obala u zaleđu između mora sa južne strane i lokalnog puta sa sjeveroistočne strane, zahvatajući djelove kat.parcela 4085 i 2876 upisana LN 1967 KO Kunje, ukupne površine 16.014 m², sa pripadajućim akva prostorom i planirano kupalište 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.

U Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta predmetno kupalište je označeno kao lokacija **11A** u Baru.

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 morskom 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 morskom 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 morskom 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:07-352/18-275 od 06.07.2018.god. koje je izdao Sekretarijat za uređenje prostora, opštine Bar, 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 4 godine (slovima:četiri godine) od dana zaključenja ugovora, realizacuje investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi i Investicionom programu iznose **269.026,00 €** (slovima:dvijestotinešezdesetdevethiljadadvadesetšest eura).

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema saglasno Ponudi 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 životni sredinu i **dužan je u svakoj fazi izrade, tehničku dokumentaciju dostaviti 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 arhitekte na idejno rješenje.
7) da najkasnije 15 dana prije početka građenja, nadležnom inspekcijskom 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 pričini 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 podoban 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, kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Sl. list Crne Gore", br.023/19 od 19.04.2019. godine), 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, Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru 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 izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;

- da tokom kupališne sezone, odnosno u periodu od 01.05. do 01.10. obezbijedi rad kupališta, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;

- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa 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 godišinjeg 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, bezbijednost kupača 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 **26.903,00 €** (slovima:dvadestšesthiljadadevetstotrieura) (10% vrijednosti investicionog programa).

Činidbena garancija će ostati na snazi do predviđenog datuma završetka radova (**4 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 odstupi od rokova i iznosa koji je bio dužan da investira;
-Zakupac odstupi 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 Zakupodavacu godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora koja se uvećava za PDV.

Godišnje naknada za korišćenje morskog dobra, prema prihvaćenoj ponudi Zakupca uključujući i privremeni objekata predviđen Programom privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019.-2023.god. iznosi **31.327,00 €** (slovima:tridestjednuhiljadutristodvadesetsedameura)+PDV i cijenom zakupa kvadratnog metra plaže u visini od **1,40 €** po m²+PDV.

U skladu sa Javnim pozivom i prihvaćenom ponudom, tokom perioda realizacije prihvaćenog investicionog programa, **za prve 4 (četiri) godine**, cijena godišnjeg zakupa postignuta na Javnom pozivu, odnosno ugovorena godišnja zakupnina iz stava 2 ovog člana se umanjuje za 30% i iznosi **21.928,90 eura** (slovima:dvadesetjednuhiljadudevetstodvadesetosam eura 90/00) **+pdv**.

Ugovorne strane su se saglasile da se naknada za prvu godinu trajanja ugovora odnosno za period od 01.08.2020.god. do 31.07.2021.god. plati u 12 mjesečnih rata koje iznose **1.827,11 eura** (slovima:hiljaduosamstodvadesetsedameura 11/00) počevši od **01.08.2020.god.**

Saglasno Zaključku Upravnog odbora broj:0203-2283/3 od 28.07.2020.god. kojim se, u skladu sa III Paketom socio-ekonomskih mjera Vlade Crne Gore iz jula 2020.god. ugovorena naknada za korišćenje morskog dobra **za 2020.god. umanjuje za 50%,** mjesečna naknada za period od 01.08.2020.god. do 31.12.2020.god. iznosi **ukupno 4.568,52 eura** (slovima:četirihiljapetstošezdesetosameura 52/00)+PDV, koje korisnik plaća u momentu zaključenja ovog ugovora.

Nakon realizacije Projekta i isteka roka iz stava 3 ovog člana **za sledeće 4 (četiri) godine**, počevši od pete godine trajanja ugovora cijena godišnjeg zakupa postignuta na Javnom pozivu, odnosno ugovorena godišnje zakupnina, obračunata za kupalište sa privremenim objektima i novoizgrađenu kupališnu površinu, se umanjuje **za 20%,**

Nakon isteka perioda iz stava 4 ovog člana, počevši od devete 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 **31.327,00 €** + PDV i ista se uvećava za cijenu zakupa kvadratnog metra novoizgrađenog kupališta u visini od **1,40 € po m²**+PDV.

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

Nakon isteka prvih 12 godina trajanja ugovora godišnja naknada se utvrđuje i obračunava primjenom važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

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 Programom privremenih objekata koji je na snazi u 2019.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.

Ugovorne strane su saglasne da se početkom svake kalendarske godine Aneksom ovog ugovora precizira dinamika plaćanja godišnje naknade iz prethodnih stavova, uz saglasnost ugovornih strana da u slučaju plaćanja godišnje naknade u ratama Zakupac ima obavezu da u momentu zaključenja Aneksa ugovora, 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 obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Bar.

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 **20 (dvadeset) godina, od dana 01.Avgusta 2020.god. do 31.Jula 2040.god.** pod uslovom da je Zakupac u prve četiri 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 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 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 inspekcijskog 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 uloženih sredstava.
U slučaju raskida ugovora zbog krivice Zakupca tokom perioda realizacije Zakupodavac će aktivirati bankarsku garanciju iz člana 19. ovog Ugovora.

Zakupac je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da zakupac/korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.
Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorene obaveze.

Član 27

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

VIII VIŠA SILA

Clan. 28

U slucaju da u toku trajanja ovog ugovora bez krivice ugovornih strana nastupe okolnosti (zemljotres, rat,vanredni dogadjaji, administrativne barijere) koje se nijesu mogle predvidjeti a koje onemogucavaju realizaciju investicije, ili onemogućavaju korišćenje izgradjenog kupališta, rok zakupa neće teći, odnosno isti ce 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.druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 30

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora.
Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju mjesno nadležni sud.

XI STUPANJE NA SNAGU

Član 31

Ovaj ugovor smatra se zaključenim i stupa na snagu kada ga potpišu za to ovlašćena lica.
Ovaj ugovor se ovjerava kod nadležnog notara.
Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obije ugovorne strane.

XII KOMUNIKACIJA

Član 32

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Zakupca:
Dragan Đurović
Bar, Ul.Jovana Tomaševića 30/63

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

Član 33

Zakupac može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.
U slučaju nemogućnosti da se Zakupcu uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, Zakupac će biti pozvan da pristupi u sjedište Zakupodavca/Javnog preduzeća.
Ukoliko na način iz prethodnog 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 34

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

DRGAN ĐUROVIĆ
BAR

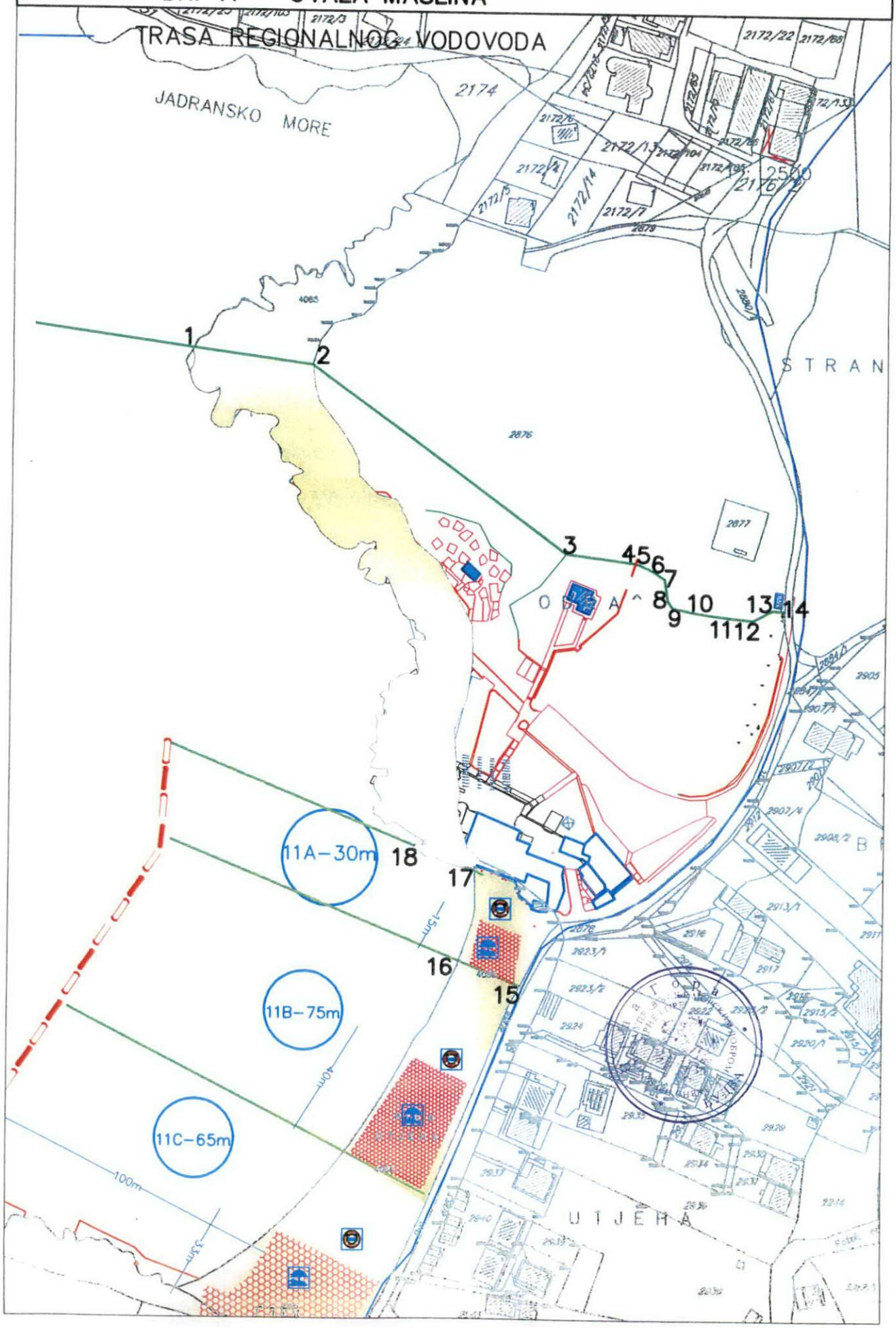
JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

D i r e k t o r,
Predrag Jelušić

O b r a d i l a,
Služba za ustupanje morskog dobra
Ljubomirka Vidović

O v j e r a v a,
Irena Sekulović

ATLAS PLAŽA I KUPALIŠTA
U OPŠTINI BAR ZA PERIOD 2019.–2023. GOD.
LOKACIJA BR. 11 – UVALA MASLINA



Koordinate detaljnih tačaka

br.	Y	X
1	6595667.09,	4652729.44
2	6595706.04,	4652724.41
3	6595790.16,	4652663.52
4	6595812.77,	4652660.66
5	6595814.37,	4652660.15
6	6595818.45,	4652658.31
7	6595822.59,	4652655.58
8	6595823.56,	4652648.62
9	6595825.27,	4652646.13
10	6595831.27,	4652644.84
11	6595843.77,	4652643.07
12	6595851.80,	4652642.27
13	6595858.27,	4652645.61
14	6595862.18,	4652645.51
15	6595776.11,	4652521.94
16	6595755.87,	4652530.14
17	6595760.79,	4652560.60
18	6595741.12,	4652567.37

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ МОРСКИМ ДОБРОМ ЦРНЕ ГОРЕ
БУДВА

Примљено	13.07.2018		
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
0102	1250	6	

OBRAZAC

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora O P Š T I N A B A R Sekretarijat za uređenje prostora Broj: 07-352/18-275 Bar, 06.07.2018. godine	1042
2	Sekretarijat za uređenje prostora, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarsva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (broj 07-3201 od 19.10.2017.godine), člana 33 Zakona o upravnom postupku (»Sl. List RCG«, br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), »Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro« - Detaljne razrade lokaliteta, Uvala Masline »Utjeha« (»Službeni list RCG«, br. 30/2007 od 30.5.2007.godine) i podnijetog zahtjeva »JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore« - Budva, iz Bara, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	Za uređenje dijela obale na urbanističkoj parceli/lokaciji - dio katastarske parcele broj 4085/1 KO Kunje, u zahvatu »Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro«, u zoni »Dobre vode - Pečurice« - sektor 59, Detaljna razrada lokaliteta, Uvala Masline »Utjeha«.	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	»JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore« - Budva
6	**POSTOJEĆE STANJE** U svemu prema Izvodu iz »Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro« - Detaljna razrada lokaliteta, Uvala Masline »Utjeha« (grafički prilog »Analiza postojećeg stanja – oblici intervencije«), izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova.	
7	**PLANIRANO STANJE**	
7 1.	**Namjena parcele odnosno lokacije** *Javno - uređeno kupalište Utjeha* *Hotelska - uređena kupališta na rtovima oko uvale* *Prirodna kupališta na stjenovitoj obali* /utvrđena namjena prostora je prikazana na grafičkim prilozima – mapi sa listovima u razmjeri 1:10.000/.	

Kupališta

Kupališta su sva pogodna mjesta, bilo da su prirodna (šljunkovita, pjeskovita, kamenita, stjenovita) ili vještačka (izgrađeni prostori na i pored obale) na kojima se može rekreativno kupati i sunčati.

Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina.

Po namjeni kupališta se dijele na sljedeće kategorije: javna, hotelska i specijalna.

Javno kupalište je ono koje mogu koristiti svi pod jednakim uslovima. Može biti gradsko ili izletničko (van naselja) i potpuno ili djelimično uređeno.

Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija itd.

Izletničko kupalište se ne nalazi u naseljenom mjestu, organizovano je za cjelodnevno korišćenje i boravak pa je poželjno da ima šumovitu zaleđinu. Pristup može biti sa i/ili kopna i mora.

Hotelsko kupalište, predstavlja sastavni dio turističkog (hotelsko-smještajnog) kompleksa. Ono je dimenzionisano prema njegovom kapacitetu, jer je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen. To su uređena kupališta po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora. Kupalište može biti produženi lobi hotela i na njemu mogu biti organizovani bazeni, sportski i rekreativni sadržaji sa animatorskom službom i ugostiteljskim uslugama.

Kupališta specijalne namjene su ona na kojima je pristup dozvoljen za određene katerorije posjetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline: npr. reprezentativna, nudistička i kupališta sa korišćenjem ljekovitih blata i mineralnih voda.

Kod kapacitiranja kupališta koristi se normativ od 4 do 8m2 po kupalištu, a kod hotelskih i ekskluzivnih i više.

Po stepenu uređenosti kupališta se dijele na: uređena, djelimično uređjena i prirodna - zaštićena.

Uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizaciono-tehničke, infrastrukturne, higijenske, i bezbjedonosne uslove, shodno važećim propisima.

Djelimično uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunajavaju organizacione i higijenske uslove, a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

Prirodna – zaštićena kupališta su ona koja imaju posebne prirodne vrijednosti ili su zaštićena kao prirodna dobra.

7.2. Pravila parcelacije

Opština Bar

Zona Dobre vode – Pečurice

broj sektora: 59	***Ponta - Uvala maslina - Rt Ademov kamen***
osnovne namjene	***neizgrađena obala (stijene i makija) sa izletničkim plažama*** ***turistički kompleksi na rtovima oko uvale Utjeha (maslina) sa kupalištima*** ***neizgrađena obala (stijene)*** ***naseljska struktura do Petovića Zabio (stambeni, turistički, uslužni sadržaji)***
napomena	***legalizacija naselja Petovića Zabio***
smjernice za kupališta	***javno - uređeno kupalište Utjeha*** ***hotelska - uređena kupališta na rtovima oko uvale*** ***prirodna kupališta na stjenovitoj obali***

smjernice za zaštitu ***podvodni arheološki lokalitet Velja Zabija***

smjernice za sprovođenje ***detaljna razrada za Uvalu maslina (sastavni dio PPMD), studija lokacije za zatečenu naseljsku strukturu i turistički kompleks u produžetku Uvale maslina uslovi PPMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)***

Granice urbanističkih parcela su definisane tačkama čije koordinate su date u sklopu tekstualnog dijela Plana. Svi elementi relevantni sa ovog aspekta su prezentirani na odgovarajućem grafičkom prilogu.
Prilikom određivanja lokacije potrebno je ispoštovati odredbe citiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Plaža	Postojeće stanje (m^2)	Planirano stanje (m^2)	Broj kupača-postojeće	Broj kupača-planirano
1	-	530	-	66
2	-	450	-	57
3. Plaža Utjeha	5268	8784	659	1098
4	222	816	28	102
5	-	1175	-	147
6	-	1118	-	140
ukupno	**5490**	**12873**	**687**	**1610**

Napomena: U tabeli su brojevima označene prihranjene plaže redom od sjevera ka jugu zahvata Plana

USLOVI ZA UREĐENJE I OBLIKOVANJE PROSTORA:

USLOVI ZA KUPALIŠTA

Uslovi za uređena kupališta

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupača.
Javna kupališta moraju imati slobodan pristup, bez naplate ulaza. Hotelska kupališta mogu da ograniče pristup samo svojim gostima ili da naplaćuju ulaz.
Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:
- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno-higijenske i ostale neophodne sadržaje;
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupača iz mora.
Preporučuje sa da uređena kupališta plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.
Sva uređena kupališta se moraju redovno održavati.
U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4 do 8 m2 po kupaču, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela, taj normativ može biti i veći.
Na 1000 m2 površine ili 100 m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvor, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Sanitarni objekti mogu biti: čvrsti i mobilni. Čvrsti sanitarni objekat se gradi na lokacijama gdje postoje uslovi za priključenje na javni kanalizacioni sistem, ili septičku vodonepropusnu jamu, koja se može redovno prazniti. Mobilni sanitarni objekat se

postavlja na lokacijama gdje ne postoji javni kanalizacioni sistem.
Na uređenim kupalištu mora biti organizovana spasilačka služba (određeni broj stručno osposobljenih lica, primjeren kapacitetu kupališta), određen broj čamaca za spašavanje i ostala spasilačka oprema prema međunarodnim ILS standardima.
Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100 m bovama koje su međusobno povezane.
U ograđenim prostorima 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.
Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mjestima koja moraju biti na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena, a brzim čamcima (skuterima, gliserima, čamcima koji vuku skije, banane i sl.) dozvoljena je ploviba u prostorima koja su za tu namjenu određena i koja su na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena uz saglasnost nadležnog ministarstva.
Pristajanje plovnih objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na pristaništima, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju se na šipovima od drveta, metala ili betona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.
Mjesta za pristajanje plovnih objekata sa vodene strane moraju biti obilježena, ograđena i označena međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru.
Na dijelu kupališta (poželjno na njihovim krajevima), kao zasebne cjeline, moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.
Platforme za pristajanje skutera su montažnodemontažne plutajuće konstrukcije za isplovljavanje skutera, koje se postavljaju na udaljenosti od 50 m od obale. Na kopnenom dijelu, pristup lijevku i platformi za skutere treba da bude oslobođen od drugih plažnih rekvizita sa vidno istaknutim znakovima obavještenja i upozorenja.
Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar te pristaništa) treba definisati godišnjim planom privremenih objekata i kupališta, kojim će se odrediti i njihov režim korišćenja.
Uređenja i proširenja postojećih te eventaulna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) te pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupače. Ovakvi radovi nisu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti.
Na pojedinim kupalištima, a naročito u njihovim funkcionalnim zaleđima moguće je formirati zabavne –akva parkove, koji bi upotpunili ponudu i povećali prostor za kupanje. Poželjno je da koriste morsku vodu.

Uslovi za djelimično uređena kupališta

Djelimično uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunajavaju organizacione i higijenske uslove propisane za uređena kupališta (svlačionice, kante za otpatke i redovno održavanje), a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

Uslovi za prirodna - zaštićena kupališta

Prirodna – zaštićena kupališta su ona koja imaju posebne prirodne vrijednosti ili su zaštićena kao prirodna dobra. Najčešće se nalaze na stjenovitoj obali otvorenog mora (pojedini sektori na Luštici i Donjem Grblju, dijelu ostrva Sveti Nikola, prostori izmedju Petrovca i Buljaricei) ili na pješčanim plažama (npr. istočni dijelovi Velike plaže i Ade Bojane).

Na njima se ne smiju vršiti nikakve intervencije kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autetntični izgled.

Na njima se ne postavljaju objekti, ne grade se posebne staze niti pristaništa.

Uslovi za specijalna kupališta

Specijalna kupališta su ona koja imaju posebne karakteristike ili režim korišćenja – nudističke, sa ljekovitim svojstvima ili reprezentativne. Zbog osobenosti ponude moguće im je ograničiti pristup.

Nudističke plaže su kod Njivica, dio oko Arze, dio plaže Jaz, dio na ostrvu Sveti Nikola, Crvena glavica kod Svetog Stefana, okolina Ratca, Ada Bojana.

Plaže sa ljekovitim svojstvima su Pećine kod Njivica, Blatna plaža – Igalo, Ženska plaža – Borova šuma kod Ulcinja.

Reprezentativna kupališta su Kraljičina plaža, kao i pojedina ekskluzivna hotelska kupališta – Sveti Stefan, Miločer, Mamula ...

USLOVI ZA ŠETALIŠTA UZ MORE

Imajući u vidu karakter (otvorenog mora i Zaliva, prirodnog pejzaža ili izgrađenog okruženja) i namjenu prostora morskog dobra a sa ciljem uspostavljanja prepoznatih potencijala, posebno ističući raznovrsnost tj. osobenost svake mikro lokacije Crnogorskog primorja, planiraju se intervencije na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more.

Šetnice mogu planirati na prostorima čije su namjene određene za: javna kupališta, urbano izgrađenu obalu; specifičan oblik uređenja obale Kotorsko – Risanskog zaliva (sa postama, mandraćima i privezištima); naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte; travnate površine i šume.

Šetnice se ne mogu planirati na slobodnom dijelu obale (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaž i neizgrađen dio među linijski urbanizovanim priobalnim naseljima, posebno izraženo u Bokokotorskom zalivu), uz hotelske i specijalne plaže, na prostorima koji su namjenjeni privređivanju ili posebnoj namjeni.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta uz more po pravilu su sljedeći:

- isključuje se mogućnost formiranja šetališta neposredno uz i na saobraćajnim površinama tj. mreži magistralnih i regionalnih puteva;
- u procesu provođenja transformacije naseljskih saobraćajnica u kategoriju «šetnica uz more» saobraćaj treba regulisati tj. definisati uslove korišćenja (održavanje, snabdevanje, stalno stanovništvo, povremeno stanovništvo, posjetioci);
- svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora;
- uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- šetalište je neophodno jasno definisati a pravac njegovog pružanja propratiti adekvatnom signalizacijom;
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- sa vodene strane obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika;
- u urbanim jezgrima, a gdje do sada nisu postojale, mogu se planirati vještačke šetne staze;

• u cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gornjih površina stijena betoniranjem;
• završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i izuzetno beton);
• omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
• omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na, njima prilagođenim, prostorima šetališta;
• na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste
• šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);
• da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikle, motori, i druga vozila;
• sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte na za to predviđenim punktovima;
• svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

U svemu prema izvodu iz »Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro« - Detaljna razrada lokaliteta, Uvala Masline »Utjeha« (grafički prilog »Parcelacija, regulacija i spratnost objekata«).

8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14).
Prema makrorejonizaciji Generalnog urbanističkog plana, plansko područje pripada zoni 8a, sa sledećim karakteristikama:

Zona 8a (ks = 0,04) obuhvata terene izgrađene od karbonatnih kristalastih i kriptokristalastih stijena – manje više ispucalih dolomita, dolomitičnih krečnjaka, terene izgrađene od kompleksa raspucalih karbonatnih i silikatnih stijena – krečnjaka sa rožnacima i čistih rožnaca, terene od kompleksa silicijskih masivnih stijena vulkanogenog porijekla – porfirita sa kompaktnom stijenom na površini terena i terene izgrađene od konglomerata.

Na osnovu geomehaničkih istraživanja utvrdiće se pouzdano sastav osnovne stijene a time i seizmološke karakteristike tla na mikrolokacijama - lokalni seizmički uslovi. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS. Rešavanje budućih problema stabilnosti obala i plaža na području Morskog dobra mora se bazirati na rezultatima kontinualnih merenja i osmatranja prirodnih faktora i samih karakteristika obala i plaža. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjma tla.

9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05, »Sl. list CG«, br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 20/07, »Sl. list CG«, br. 47/13 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.
10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja predmetne lokacije.
11	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Prilikom realizacije Planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Službeni list RCG«, br. 49/10).
12	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Projektom obezbijediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad licima smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti (»Sl.list CG«, br. 48/13). Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svakom objektu obezbijediti pristup koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja, u skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
13	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	/
14	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/
15	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	/
16	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	/
17	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
	U svemu prema izvodu iz »Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro« - Detaljna razrada lokaliteta, Uvala Masline »Utjeha«.
17.1	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	/
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	/

17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	/
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	/

18	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl.list CG", br. 28/11)), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata. Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona.

Inženjersko - geološke karakteristike

Po geološkom sastavu teren Barskog područja izgrađuju sedimenti jure, krede, paleogena i kvartara. Sedimentne stijene predstavljaju krečnjaci, dolomiti, fliševi i flišoidne stijene, konglomerati, breče te nevezani kvartarni sedimenti.

Krečnjačke, deluvijalne i proluvijalne breče nalaze se na padinama, ispod karbonatnih stijena, duž podnožja Rumije – Lisinja. Obično su odložene preko fliševa ili porfirita, po kojima su često, transportovane u niže predjele. Na području Dobre vode, breče nastale iz trijasnih stijena Lisinja, nalaze se u kontaktu sa gornje krednim karbonatnim stijenama u produžetku grebena Volujice. Transportovane preko eocenskog fliša u niže predjele, po sastavu su pretežno karbonatne breče vezane takođe karbonatnim i mjestimično glinenim vezivom, zbog čega se, pored breča pojavljuju i breče sa drobinom. Po krupnoći zrna su vrlo heterogene, od blokova do sitne drobine.

Fizičko–mehaničke osobine ovih stijena su vrlo različite, a u većini su bliske čvrstim stijenama. Često su ispucale i izlomljene, posebno u perifernim djelovima, što je posledica uglavnom gravitacionih pokretanja niz padinu. U prosjeku su dobre nosivosti, a stabilnost terena i njegove seizmičke karakteristike zavise, osim od same breče, i od nagiba terena, sastava padine i drugih prije svega hidrogeoloških prilika. Poroznost je intergranularna i pukotinska, a vodopropusnost dobra.

19	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/

20	**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	/
Površina urbanističke parcele	/
Maksimalni indeks zauzetosti	/
Maksimalni indeks izgrađenosti	/
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
Maksimalna spratnost objekata	/

	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	/
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
21	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Samostalna savjetnica I, Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
24	**M.P.** V.D. Sekretara, Zorica Krsmanović dipl.ing.geod.	**potpis ovlašćenog službenog lica**
25	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-352/18-275
Bar, 06.07.2018.godine

IZVOD IZ »PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO« DETALJNA RAZRADA LOKALITETA, UVALA MASLINE "UTJEHA"

ZONA: DOBRE VODE – PEČURICE, SEKTOR 59 – PONTA-UVALA MASLINA-RT ADEMOV KAMEN

Ovjerava:
Samostalna savjetnica I,

Arh. ***Sabaheta Divanović***, dipl. ing.

MORSKO DOBRO

DETALJNA RAZRADA LOKALITETA

UVA A MASLINE "UTJEHA"

predlog plana

ANALIZA POSTOJECEG STANJA
OBLICI INTERVENCIJA

———	granica zahvata
	granica parcela
▭	postoje}i objekti
●	objekti predvi|eni za ru}enje
Ⓥ	vidikovac
PP	pje}~ane pla'e
KP	kr}evite pla'e

broj lista: 3

razmjera 1:1000

PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE ZA PODRUČJE MORSKOG DOBRA CRNE GORE

Investitori:

Ministarstvo za}ite zivotne sredine i ure|enja prostora Republike Crne Gore

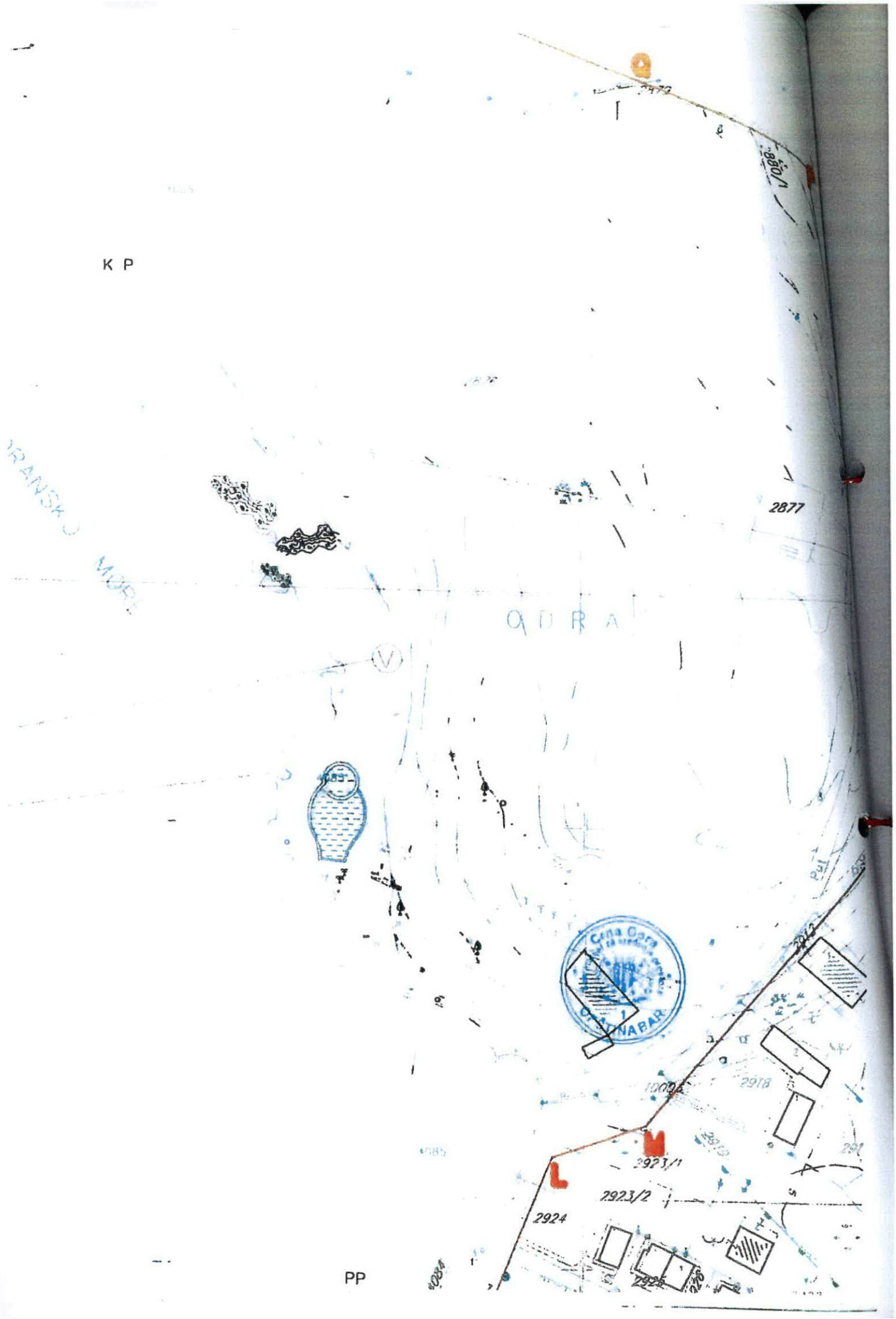
Javno preduze}e za upravljanje Morskim dobrom, Budva

Republi~ki zavod za urbanizam i projektovanje, d.d. Podgorica

zup

MonteCEP Centar za planiranje urbanog razvoja Kotor – Beograd

D:\crtezi plana\md.jpg


K P
2877
2923/1
2923/2
2924
L
M
PP

MORSKO DOBRO

DETALJNA RAZRADA LOKALITETA

UVALA MASLINE "UTJEHA"

PARCELACIJA, REGULACIJA, UT I SPRATNOST OBJEKATA

predlog plana

- granica zahvata
- {etali{te uz obalu
- postoje{i objekti
- planirani objekti
- postoje{e granice parcela
- planirane gran.urbanisti~kih parcela
- GL — graševinska linija
- 1,2,3 — broj objekata
- S1P1+2+M — spratnost objekata
- 1,2,3 — ta~ke urbanisti~kih parcelc
- 1,2,3 — ta~ke regulacionih linija

broj lista: 5

razmjera 1:1000

PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE ZA PODRUČJE MORSKOG DOBRA CRNE GORE

N

Investitori:

Ministarstvo za{tite zivotne sredine i ure|enja prostora Republike Crne Gore

Javno preduze{e za upravljanje Morskim dobrom, Budva

Republi~ki zavod za urbanizam i projektovanje, d.d. Podgorica

MonteCEP Centar za planiranje urbanog razvoja Kotor – Beograd

OPŠTINA BAR

D:\crtezi plana\md.jpg

KOORDINATE TAČAKA
GRANICA URBANISTI^KIH PARCELA

	Y	X
01.	6 595 862,99	4 652 654,65
02.	6 595 860,34	4 652 664,29
03.	6 595 859,57	4 652 681,79
04.	6 595 857,91	4 652 696,90
05.	6 595 849,58	4 652 720,16
06.	6 595 840,19	4 652 732,58
07.	6 595 834,95	4 652 746,41
08.	6 595 831,29	4 652 764,55
09.	6 595 731,24	4 652 803,34
10.	6 595 700,31	4 652 750,59
11.	6 595 753,72	4 652 770,13
12.	6 595 768,08	4 652 765,38
13.	6 595 767,74	4 652 747,97
14.	6 595 763,53	4 652 740,44
15.	6 595 762,79	4 652 730,11
16.	6 595 768,51	4 652 718,67
17.	6 595 778,66	4 652 712,62
18.	6 595 790,93	4 652 712,87
19.	6 595 819,78	4 652 680,08
20.	6 595 839,37	4 652 649,37
21.	6 595 831,98	4 652 623,41
22.	6 595 828,19	4 652 619,92
23.	6 595 855,23	4 652 [illegible]
24.	6 595 788,99	4 652 634,22
25.	6 595 783,39	4 652 [illegible]
26.	6 595 780,20	4 652 634,73
27.	6 595 763,44	4 652 621,28
28.	6 595 759,52	4 652 [illegible]
29.	6 595 759,33	4 652 633,22
30.	6 595 784,41	4 652 680,05
31.	6 595 799,38	4 652 672,46
32.	6 595 773,59	4 652 706,11
33.	6 595 701,31	4 652 684,32
34.	6 595 731,09	4 652 617,93
35.	6 595 846,68	4 652 585,93
36.	6 595 838,95	4 652 574,87
37.	6 595 813,61	4 652 551,64
38.	6 595 806,94	4 652 548,46
39.	6 595 793,79	4 652 545,67
40.	6 595 785,29	4 652 540,05
41.	6 595 [illegible]76,45	4 652 524,96


1 : 250
P P
K P
P P
S+P+3+M
S+P+3+M
S+P+2+M
S+P+1+M
2871
2918
4085

MORSKO DOBRO

DETALJNA RAZRADA LOKALITETA
UVALA MASLINE "UTJEHA"

NAMJENA POVR[INA
predlog plana

- granica zahvata
- {etali{te uz obalu
- hotel
- vile sa restoranom
- vila
- prizemna vila
- portirnica
- garderoba
- ugostiteljstvo
- ograda kompleksa
- pje{a~ke komunik. stepeni
- PP pje{~ane plaže
- KP kr{evite plaže
- zelenilo
- bazen

broj lista: 4
razmjera 1:1000

PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE ZA PODRUČJE MORSKOG DOBRA CRNE GORE

Investitori:

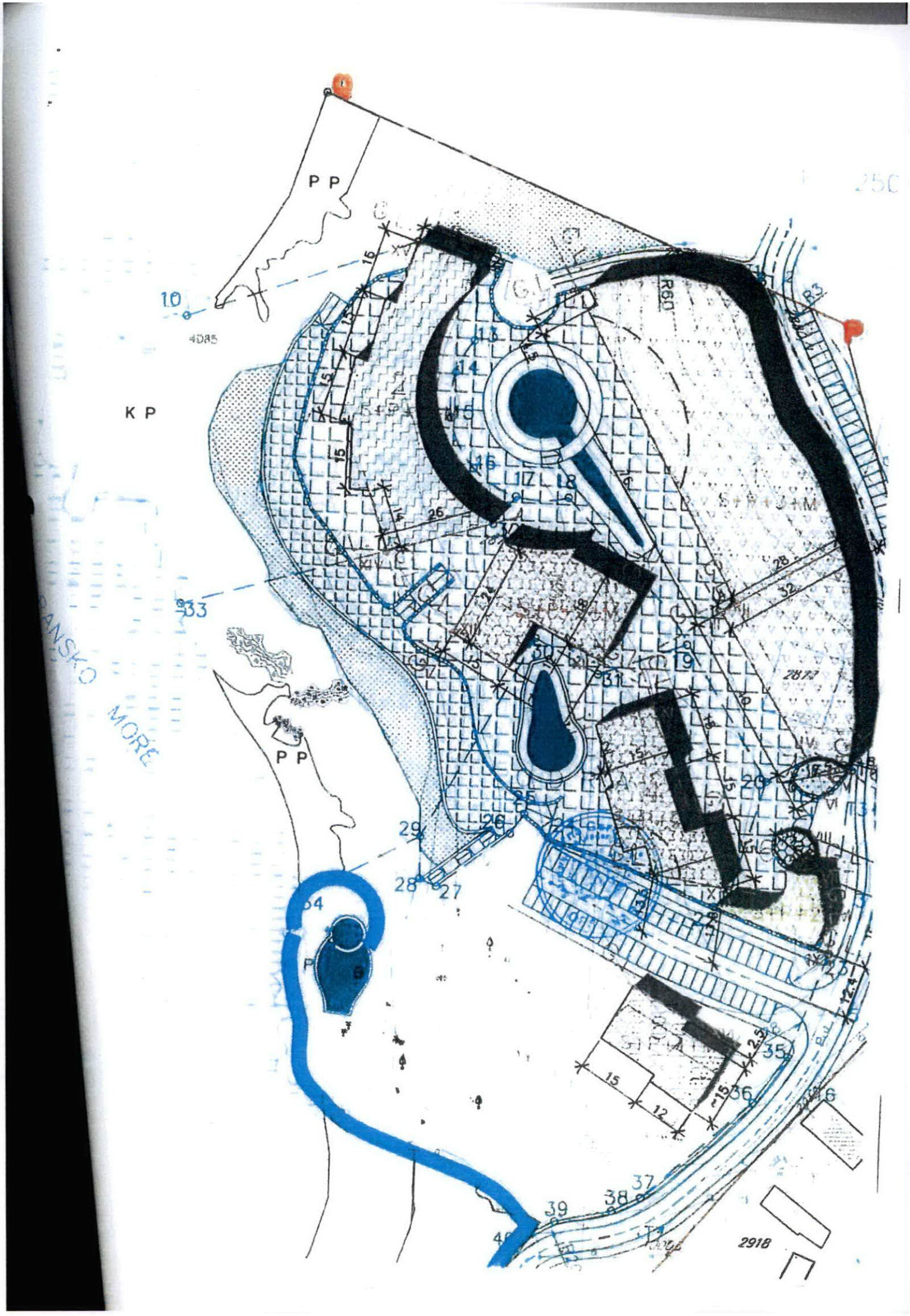
Ministarstvo za{tite životne sredine i uređenja prostora Republike Crne Gore

Javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom, Budva

Republi~ki zavod za urbanizam i projektovanje, d.d. Podgorica

MonteCEP Centar za planiranje urbanog razvoja Kotor – Beograd

D:\crtezi plana\md.jpg


P P
K P
P P
R60
R3
2877
2918
4085
MORE

MORSKO DOBRO

DETALJNA RAZRADA LOKALITETA

UVALA MASLINE "UTJEHA"

PROSTORNI OBLICI

predlog plana

granica zahvata

{etali{te uz obalu

broj lista: 6

razmjera 1:1000

PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE ZA PODRUČJE MORSKOG DOBRA CRNE GORE

Investitori:

Ministarstvo za{tite zivotne sredine i urelenja prostora Republike Crne Gore

Javno preduze{e za upravljanje Morskim dobrom, Budva

Republi~ki zavod za urbanizam i projektovanje, d.d. Podgorica

zup

MonteCEP Centar za planiranje urbanog razvoja Kotor – Beograd

D:\crtezi plana\md.jpg


P P
4085
K P
2
S+P+1+M
B
1
S+P+3+M
3
S+P+2+M
2871
B
P P
4
S+P+2
6
5
S+P+2
4085
P
B
8
S+P+1+M
2918
2919
291
2923/1
2923/2
2924
4085

MORSKO DOBRO

DETALJNA RAZRADA LOKALITETA

UVALA MASLINE "UTJEHA"

PEJZA@NA ARHITEKTURA

predlog plana

granica zahvata

{etali{te uz obalu

Zelene površine ograničenog korišćenja

Zelenilo turističkog kompleksa

Linearno zelenilo

ograda kompleksa

pješačke komunik. stepeništa

P P **pješčane plaže**

K P **krševite plaže**

B **bazen**

broj lista: 12

razmjera 1:1000

PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE ZA PODRUČJE MORSKOG DOBRA CRNE GORE

Investitori:

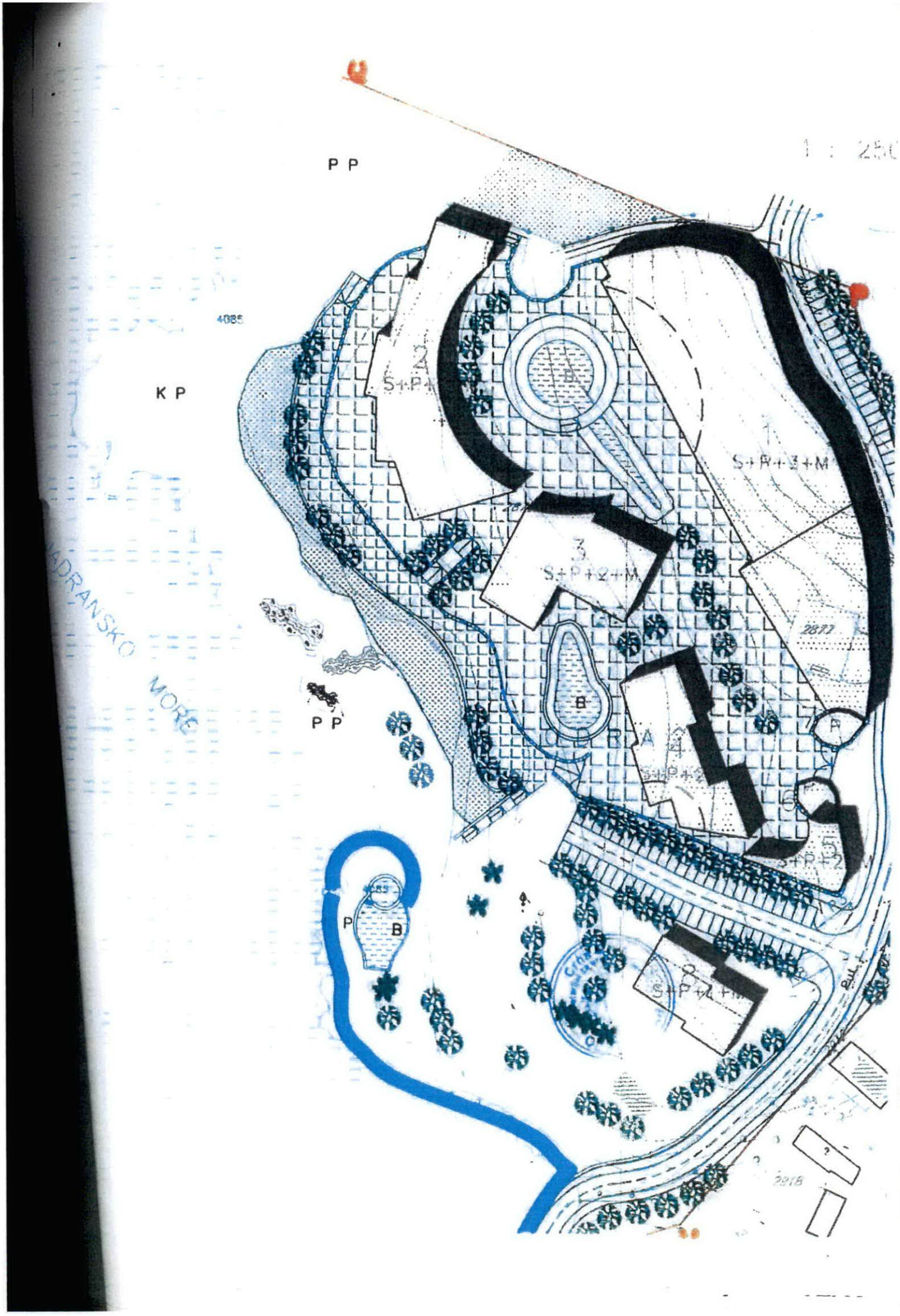
Ministarstvo za{tite životne sredine i uređenja prostora Republike Crne Gore

Javno preduze{e za upravljanje Morskim dobrom, Budva

Republi~ki zavod za urbanizam i projektovanje, d.d. Podgorica

MonteCEP Centar za planiranje urbanog razvoja Kotor – Beograd

D:\crtezi plana\md.jpg


1 : 250
P P
4085
K P
2
S+P+
B
1
S+P+3+M
3
S+P+2+M
2877
B
P P
P
4
S+P+2
5
S+P+5
P
B
2
S+P+4+M
2918

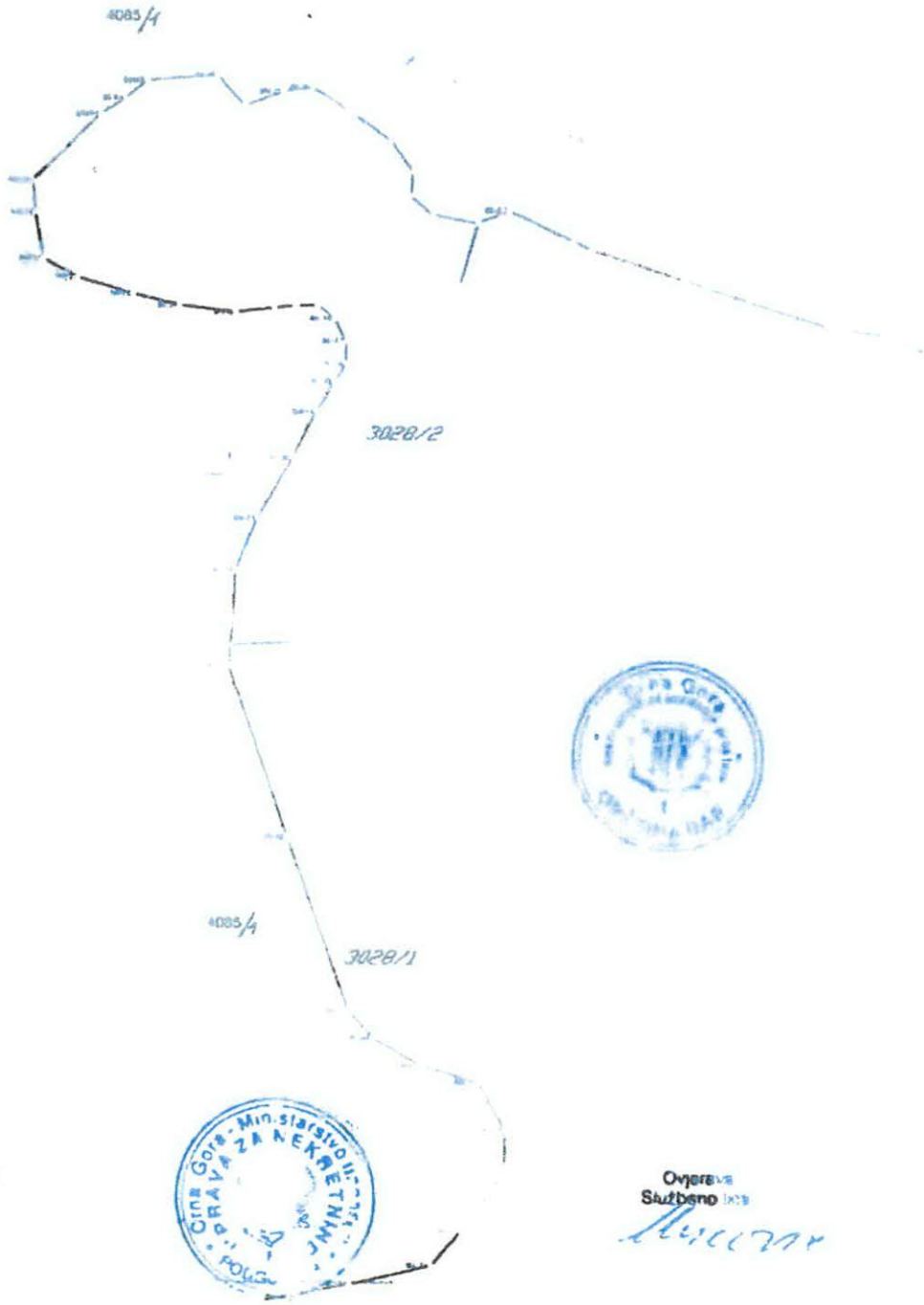
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BAR
Broj: 40-kj-1531/2018
Datum: 18.07.2018

Katastarska opština: KUNJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1,4,5,6,9
Parcela: 4085/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obrađio

Crna Gora - Min. stanovanja i prostornog planiranja - UPRAVA ZA NEKRETNINE - PODRUČNA JEDINICA BAR

Ovjerava
Službeno lice

PODRUČNA JEDINICA

BAR

Broj: 102-956-15666/2018
Datum: 12.07.2018
KO: KUNJE

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu ĐUROVIĆ DRAGANA, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1967 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
4085	1		19 4/87	05/04/2018	KUNJE	Ulica kanjon		18473	0,00
4085	1	1	19 4/87	05/04/2018	KUNJE	Zgrade u trgov. ugost. i turiz.		72	0,00
4085	1	2	19 4/87	05/04/2018	KUNJE	Zgrade u trgov. ugost. i turiz.		31	0,00
								18573	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
[illegible]	CRNA GORA UL. JOVANA TOMAŠEVIĆA BB PODGORICA	Svojina	1/1
[illegible]	VLADA CRNE GORE UL. KARAĐORĐEVA BB PODGORICA	Raspolaganje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4085	1	1	Zgrade u trgov. ugost. i turiz.		P 72	Svojina OPŠTINA BAR BULEVAR REVOLUCIJE [illegible]
4085	1	2	Zgrade u trgov. ugost. i turiz.		P 31	Svojina OPŠTINA BAR BULEVAR REVOLUCIJE [illegible]

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
[illegible]	1			2	Ulica kanjon	28/09/2004 [illegible]	Stvarna služnost
[illegible]				1	Ulica kanjon	[illegible]	Zabilježba spora P.BR. [illegible] KOMISIJA ZA ZAŠTITU PRAVA NA DOSTOJANSTVO [illegible]

Vrijeme štampe: 12.07.2018 08:12:59

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4085		1		1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz	01/06/2004 00	Nema [illegible]
		1		2	Zgrade u trgov.ugost. i turiz	28/09/2004 00	Morska dobra
4085	1	1		3	Zgrade u trgov.ugost. i turiz	30/04/2015 9 39	Zabilježba spora P.BR. 140/15 U KORIST TUZILJE DANIJELA KISIĆ PETROVIĆ
4085	1	2		1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	01/06/2004 00	Nema [illegible]
4085	1	2		2	Zgrade u trgov.ugost. i turiz	28/09/2004 00	Morska dobra
4085	1	2		3	Zgrade u trgov.ugost. i turiz	30/04/2015 9 39	Zabilježba spora P.BR. 140/15 U KORIST TUZILJE DANIJELA KISIĆ PETROVIĆ

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" 42/11 i 43/15)

Načelnik

Brajušković Stevan dipl.pravnik

POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

NOTAR Vukčević Slavka, sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, potvrđuje da su:---------- --
JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi koju zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić kojeg po ovlašćenju broj 0210-2668/2 od 27.08.2020.godine zastupa SEKULOVIĆ IRENA JMBG [redacted] rođena dana 03.02.1994.godine, sa prebivalištem u Budvi [redacted]----------
Istovjetnost imenovane utvrđena je na osnovu lične kakrte **broj 505993983, izdata dana 25.10.2017.godine sa rokom važenja do 25.10.2027 godine**, koja je fotokopirana po odobrenju stranke i nalazi se u arhivi ovog notara.----------
---

ĐUROVIĆ DRAGAN, rođen dana 05.07.1959. godine, [redacted] sa prebivalištem u Baru.----------
Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte broj **612994614, izdata od strane MUP-a Crne Gore, PJ Bar dana 18.09.2019. godine sa rokom važenja od 10 (deset) godina**, koja je fotokopirana po po odobrenju stranke i nalazi se u arhivi ovog notara.----------

svojeručno potpisali ovu ispravu, tj. UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJE MORSKOG DOBRA broj 0210-2188/2. ----------

izjavom svjedoka___/ / / / / / / / / / / /,
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebiališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identite je utvrđen na osnovu___/ / / / / / / / /---.
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok__/ / __, čiji identitet je utvrđen na osnovu
___/ / / / / / / / / / /----------
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu__/ / / / / / / /
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom).
Imenovanim je isprava pročitana/ / / / / / / /

(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)
Identitet tumača je utvrđen na osnovu__/ / / / / / /
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)
Imenovana **Sekulović Irena** je ovlašćena za zastupanje na osnovu ovlašćenja broj 0210-2188/3 izdato od strane JP MD dana 15.09.2020.godine
(akt kojim je dato ovlašećnje za zastupanje)
Ovjerom notar ne potvđuje istinitost sadržaja javne i druge isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa ili rukopisa, odnosno čiji se prepis ovjerava.----------
Potpis je ovjeren na 10 (deset) primjerka istovjetne isprave.----------
Naknada za rad Notara za ovjeru po tarifnom broju 9 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (službeni list CG br.6/2012) u iznosu od 7,38 € naplaćena je.----------
Naknada za rad notara je obračunata u iznosu od 5,00 €.----------
po tarifnom broju 9 Tarife , troškovi kopiranja u iznosu od 0,10€, a naknada troškova po tarifnom broju 22 u iznosu od 1,00€----------
U cijenu je uračunat PDV u iznosu od 1,28 €.----------
Broj : OV br. **5076-9/2020**
Ovjera izvršena dana **15.09.2020.godine u 13:09 časova.**

OVJERU IZVRŠIO:
NOTAR
Vukčević Slavka

CRNA GORA
NOTAR
VUKČEVIĆ SLAVKA
BUDVA