

Broj, 0206-3056/3
Budva, 24.07.2023. godine

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskom dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl.list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/10), člana 2 i 6 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Službeni list RCG", br. 27/92), Programu privremenih objekata u zoni morskog dobra i Atlasu crnogorskih plaža i kupališta, broj:0203-388/7 od 28.01.2019.god. na koju je Vlada Crne Gore dala saglasnost Zaključkom broj: 07-263 od 07.02.2019. godine, Atlasu crnogorskih plaža i kupališta koji je donijelo Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom broj: 0203-638/13-1 od 27.02.2019. godine i Izmjena i dopuna Atlasu crnogorskih plaža i kupališta broj: 0203-1768/4 od 15.06.2021. godine, broj: 0203-1602/4 od 15.04.2022. godine i broj: 0203-2213/3-1 od 23.06.2022. godine:

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Mladen Mikijelj (u daljem tekstu: JAVNO PREDUZEĆE)

i

PRIVREDNO DRUŠTVO »HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS« D.O.O. BUDVA, Hotel Splendid, Bečići bb, Budva, PIB: 02385040, CRNOGORSKA KOMERCIJALNA BANKA AD PODGORICA, BROJ RAČUNA 510-21042-61, koga zastupa izvršni direktor Andrija Pešić (u daljem tekstu: KORISNIK)

Uvažavajući:

- Da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom u cilju realizacije Atlasu crnogorskih plaža i kupališta koji je donijelo Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom broj: 0203-638/13-1 od 27.02.2019. godine i Izmjena i dopuna Atlasu crnogorskih plaža i kupališta broj:0203-1768/4 od 15.06.2021. godine, broj: 0203-1602/4 od 15.04.2022. godine i broj: 0203-2213/3-1 od 23.06.2022. godine, objavilo Javni poziv broj: 0206-2974/1 od 28.06.2023. godine za podnošenje ponuda za zakup dijelova morskog dobra u dnevnom listu »Dan« i na na web-site-u Javnog preduzeća;
- Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup donijela odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj: 0206-3056/2 od 11.07.2023. godine u kojoj se kao najuspješnija ponuda bira ponuda ponuđača »HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS« D.O.O. BUDVA broj: 0206-3056/1 od 06.07.2023.godine,
- Da je ponuđač »HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS« D.O.O. BUDVA odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača broj: 0206-3056/2 od 11.07.2023. godine uredno primio dana 12.07.2023. godine.

Zaključuju dana 24.07.2023. godine u Budvi



UGOVOR O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE, u svojstvu pravnog lica ovlaštenog da u ime i za račun Crne Gore upravlja i daje/ustupa na korišćenje morsko dobro Crne Gore trećim licima, i **PRIVREDNO DRUŠTVO »HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS« D.O.O. BUDVA**, kao korisnik, ovim ugovorom uređuju međusobna prava i obaveze vezane za korišćenje dijela morskog dobra u zoni morskog dobra predviđenog Izmjenama i dopunama Atlasa crnogorskih plaža i kupališta.

OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

PREDMET ovog Ugovora je ustupanje na korišćenje dijela morskog dobra – **ugostiteljska terasa površine 5 m²**, na lokaciji (kupalištu) označenoj kao lokacija **13B** u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta za period 2019.-2023. godine za opštinu Budva.

NAMJENA MORSKOG DOBRA

Član 3.

Ugovorne strane su saglasne da se na lokaciji iz člana 2. ovog ugovora postavi **ugostiteljska terasa površine 5 m²** saglasno Urbanističko tehničkim uslovima i tehničkoj dokumentaciji izrađenoj u skladu sa urbanističkim uslovima iz Atlasa i tehničkim uslovima pribavljenim od organa za tehničke uslove.

Na predmetu korišćenja iz člana 2 ovog ugovora obavljaće se sezonska djelatnost u periodu od 21.06. do 31.10 tekuće godine, to jest za vrijeme dok kupalište na kojem se nalazi može obavljati djelatnost, uz mogućnost produženja za period od 1 (jedne) godine.

ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 4.

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

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

TRAJANJE UGOVORA

Član 5.

Ovaj Ugovor se zaključuje za tekuću godinu odnosno za period od **01.05.2023. godine do 31.12.2023. godine**, bez mogućnosti produženja, pod uslovom da je korisnik izvršio obaveze predviđene ovim ugovorom, da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut ili u slučaju da je pokrenut sudski spor između Javnog preduzeća i Korisnika zbog neispunjenja ugovorom preuzetih obaveza.

Ukoliko tokom trajanja ugovora dođe do privođenja prostora trajnoj namjeni koja podrazumijeva izgradnju hotela visoke kategorije u neposrednom zaleđu ili bude usvojena planska dokumentacija koja isključuje korišćenja morskog dobra, ugovor se neće obnavljati i zakupac nema pravo da traži povraćaj do tada uloženi sredstava.

NAKNADA

Član 6.

KORISNIK morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU sezonsku naknadu (za period od 01.05. do 31.10 tekuće godine) za korišćenje privremene lokacije iz člana 2. ovog ugovora.

Sezonska naknada za tekuću 2023. godinu za korišćenje predmetne lokacije utvrđena je u visini od 230,00 EUR (slovima: dvijestotinetrideseteura) koja se uvećava za iznos PDV-a.

Ugovorne strane su se usaglasile da se cjelokupan iznos naknade uplati u momentu zaključenja ugovora.

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

Privremene lokacije daju se u zakup bez postavljenih objekata i infrastrukturne opremljenosti.

Ugovorne strane su saglasne da će, saglasno stavu 1. ovog člana ugovora, početkom svake godine, dok traje osnovni ugovor i u slučaju produženja trajanja ovog ugovora, saglasno članu 6. osnovnog ugovora, a najkasnije do 01.04. svake godine dok traje ugovor, sačiniti aneks ugovora kojim će se precizirati dinamika plaćanja godišnje naknade (2023. godinu) za korišćenje privremene lokacije/kupališta.

Korisnik je dužan da ukupan iznos naknade plati prema dostavljenoj fakturi, uplatom na račun br: 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Budva 817.

OBAVEZE KORISNIKA

Član 7.

KORISNIK preuzima obavezu da dio morskog dobra privede namjeni saglasno Izmenama dopunama Atlasa crnogorskih plaža i kupališta što podrazumijeva:

- izradu tehničke dokumentacije saglasno Urbanističko-tehničkim uslovima iz /Atlasa koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove,
- saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta, dozvole i saglasnosti propisane Urbanističko tehničkim uslovima,
- obavezu podnošenja prijave sa dokumentacijom Direktoratu za inspeksijski nadzor i licenciranje 15 dana prije postavljanja privremenog objekta,
- postavljanje privremenog objekta na osnovu prijave i dokumentacije propisane članom 117 Zakona i planiranju prostora i izgradnji objekata, uključujući i infrastrukturno opremanje lokacije.

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

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

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

Član 8.

KORISNIK morskog dobra obavezuje se:

- da na lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa lokalnim Komunalnim preduzećem i redovno plaća troškove po ovom osnovu;
- da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od organa za tehničke uslove (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tokom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema;
- da obezbijedi redovno i uredno čišćenje lokacije tokom trajanja ugovora, čišćenje i održavanje objekta, obezbijedi redovno uklanjanje i odvoz smeća, izvrši nabavku potrebnog broja kanti za otpatke i obezbijedi poštovanje propisa iz komunalne oblasti;
- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzme bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji;
- da blagovremeno plati ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da po isteku ovog Ugovora, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljene sezonske objekte i opremu sa lokacije, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti KORISNIKA ukloni sa ustupljene lokacije postavljeni privremeni objekat, da isti deponuje na određenu deponiju i od KORISNIKA potražuje plaćanja troškova uklanjanja privremenog objekta;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem ustupljene lokacije.

Član 9.

Ukoliko korisnik u roku od 15 dana po isteku ovog ugovora po bilo kom osnovu, ne izvrši uklanjanje objekata, to jest oslobodi zakupljeni prostor i preda u stanju u kakvom ga je preuzeo, Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore će isti ukloniti o svom trošku i ispostaviti fakturu zakupcu na naplatu, po kojoj je dužan izvršiti uplatu u roku od 8 dana od dana prijema iste.

Član 10.

Lakše povrede ugovorenih obaveza su:

- nepoštovanje i neodržavanje komunalnog reda: nečistoća, nepostavljanje kanti za smeće.
- neblagovremeno izmirivanje obaveza po osnovu utrošene vode, struje, odvoza smeća i ostalih dažbina prema subjektima koji pružaju te usluge, koja proisteknu po osnovu korišćenja lokacije.

Član 11.

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

- ponovi lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta,
- postavi privremene objekte suprotno Atlasu, izdatim Urbanističko tehničkim uslovima i revidovanoj projektnoj dokumentaciji,
- postavi privremene objekte suprotno tehničkoj dokumentaciji odobrenoj od gradskog arhitekta ili bez prijave saglasno Zakonu,
- izvodi građevinske radove bez dozvole na zakupljenom prostoru, u neposrednoj blizini, zaleđu
- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja i okruženje, a posebno zaštićena područja (vegetacija i ostalo)
 - ometa, sprečava, vrijeđa službena lica Javnog preduzeća ili drugih organa u izvršavanju službenih radnji i aktivnosti,
 - počinu krivično djelo ili teži prekršaj u vezi sa obavljanjem djelatnosti na predmetu zakupa,
 - drugi slučajevi povreda koje u većem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu.

Član 12.

Služba za kontrolu morskog dobra u postupku kontrole je dužna da službenom zabilješkom konstatuje povredu ugovorne obaveze.

U slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, Služba za kontrolu morskog dobra će službenom zabilješkom konstatovati vrstu povrede ugovorenih obaveza i naložiti korisniku da otkloni učinjene nepravilnosti u roku od 1 (jednog) dana. U slučaju da korisnik ne otkloni utvrđene nepravilnosti u ostavljenom roku, Služba za kontrolu morskog dobra će pokrenuti postupak izricanja opomene.

Za teže povrede ugovorenih obaveza službena zabilješka Službe za kontrolu morskog dobra će uz inicijativu za pokretanje inspeksijskog nadzora biti dostavljena nadležnoj inspekciji.

U zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza Javno preduzeće će KORISNIKU izreći Opomenu, Opomenu pred raskid ugovora ili jednostrano raskiniti ugovor.

O mjeri ili sankciji koja će se izreći u pojedinačnom slučaju odlučuje direktor Javnog preduzeća na predlog Službe za kontrolu i/ili Službe za ustupanje na korišćenje morskog dobra, osim mjere jednostranog raskida o kojoj odlučuje Upravni odbor.

Član 13.

Opomena se izriče za lakše povrede iz člana 9. ovog ugovora a KORISNIKU će se naložiti da otkloni nepravilnosti u roku ne dužem od 5 (pet) dana, zavisno od okolnosti u pojedinačnom slučaju.

U slučaju da korisnik ne postupi po opomeni i ne otkloni utvrđene nepravilnosti, Javno preduzeće će inicirati inspeksijski postupak i istovremeno opomenom pred raskid, pokrenuti postupak raskida ugovora.

PRESTANAK UGOVORA

Član 14.

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

Član 15.

Ovaj Ugovor može prestati sporazumnim raskidom, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojim se utvrđuju prava i obaveze u momentu raskida.

RASKID UGOVORA

Član 16.

Ovaj Ugovor prestaje da važi kada se steknu svi uslovi propisani Članom 10. i 11. Zakona o morskom dobru kao i zbog teže povrede preuzetih obaveza od strane ugovornih strana, koje predstavljaju povredu bitnih elemenata ugovora o korišćenju morskog dobra.

Razlozi zbog kojih JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor su:

- ukoliko KORISNIK u toku trajanja ovog Ugovora odustane od korišćenja ustupljenog morskog dobra,
- **ukoliko KORISNIK bez ili mimo odobrenja započne ili izvodi dogradnje, prepravke, adaptacije, betoniranje i druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine i sl,**
- **ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupi od propisanih urbanističko- tehničkih uslova, odnosno postavi privremeni objekat mimo prijave i dokumentacije propisane članom 117,**
- **ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlašćenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspeksijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,**
- ukoliko KORISNIK u ugovorenom roku ne privede namjeni morsko dobro iz Člana 1. ovog Ugovora, prema utvrđenim uslovima i odobrenim urbanističko-tehničkim uslovima,
- ukoliko KORISNIK ne obezbijedi redovno čišćenje i održavanje ustupljenog morskog dobra,
- **ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu nakon isteka, opomenom naknadno ostavljenog, primjerenog roka,**
- ukoliko KORISNIK 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.
- i drugim slučajevima koji predstavljaju težu povredu ugovorenih ili zakonskih obaveza.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju ponovljenog izvršavanja teže povrede ugovorne obaveze, odnosno ne otklanjanja istih, saglasno Opomeni pred raskid ugovora, koje su konstatovane kontrolama Javnog preduzeća i u sprovedenom inspeksijskom postupku od strane Uprave za inspeksijske poslove.

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

Član 17.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora iz bilo kojih razloga, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da KORISNIKU nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

PRENOS PRAVA

Član 18.

Prava i obaveze iz ovog Ugovora KORISNIK morskog dobra ne može prenijeti na drugo pravno ili fizičko lice bez saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

Član 19.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja.

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

RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 20.

Sve sporove ugovorne strane rješavaće prvenstveno dogovorom.

Sudske sporove povodom ovog Ugovora i iz ovog Ugovora rješavaće mjesno nadležan sud.

Član 21.

Sastavni dio ovog ugovora predstavljaju :

- Urbanističko tehnički uslovi

Član 22.

Ovaj ugovor je zaključen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih Javno preduzeće zadržava 2 (dva), korisnik 2 (dva) primjerka.

Obradila:

Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje:
Saradnica za ustupanje morskog dobra na korišćenje
Irena Sekulović

Rukovodilac službe
Vuk Žižić

Koordinator službe,
Sanja Veselinović

»HOTELS GROUP MONTENEGRO
D.O.O. BUDVA

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Izvršni direktor,
Andrija Pešić

Direktor,
Mladen Mikijelj



na Mladen Mikijelj

Datum potpisivanja

30.10.2023.