

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve
2. Društvo sa ograničenom odgovornošću "QD HOTEL AND PROPERTY INVESTMENT MONTENEGRO" iz Podgorice

PREDLOG

**UGOVOR
O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA**

Budva, 2013. god.

Na osnovu člana 7 i člana 8. Zakona o morskome dobru (»Službeni list Crne Gore«, br. 14/92, 27/94, 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11), člana 24 i 39 Zakona o državnoj imovini (»Službeni list Crne Gore«, br. 21/09), člana 29 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini (»Službeni list Crne Gore«, br. 44/10) i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list Crne Gore«, br. 27/92)

1. **Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore** sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović, dipl.prav. (u daljem tekstu: Javno Preduzeće) i

2. **“QD HOTEL AND PROPERTY INVESTMENT MONTENEGRO” DOO**, sa sjedištem u Podgorici, Ul. Njegoševa br.6 (PIB 02769336), koga zastupa Izvršni direktor Gregory Howard Bankhurst (u daljem tekstu: **Zakupac/Korisnik**)

Zaključuju dana _____ 2013 god.

UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

- Da je Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte na svojoj sjednici održanoj dana 04.10.2012 god. preporučio Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom da u saradnji sa Ministarstvom održivog razvoja i turizma raspiše javni poziv za davanje u dugoročni zakup hotelskog/javnog kupalista u zahvatu kat.parcele 587 KO Milovići u opštini Tivat na period od 30 godina;
- Da je Upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom na svojoj 80.sjednici održanoj dana 25.10.2012 god. usvojio Predlog za pokretanje postupka davanja u dugoročni zakup plaže Pržno u Tivtu i Nacrt Javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup plaže Pržno u Tivtu;
- Da je Vlada Crne Gore na svojoj sjednici održanoj dana 01.11.2012. god. dala saglasnost na Predlog Javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup plaže Pržno u Tivtu koji je dostavilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma broj: 06-2259/3 od 02.11.2012 god. kao i da je na sjednici od 29.11.2012. Vlada CG dala Saglasnost na Amandman na javni poziv za prikupljanje ponuda za zakup plaže Pržno;
- Da je dana 03.11.2012 god. objavljen Javni poziv za prikupljanje ponuda za zakup plaže Pržno u opštini Tivat br.0210-2959/1 od 02.11.2012. god. i Amandman br.1 objavljen dana 01.12.2012. god.
- Da je Tenderska Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju izabrala ponudu broj:0210-106/1 od 11.01.2013. god. ponuđača Društvo “QD HOTEL AND PROPERTY INVESTMENT MONTENEGRO” iz Podgorice.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **Društvo “QD HOTEL AND PROPERTY INVESTMENT MONTENEGRO”** zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za zakup i korišćenje plaže Pržno/Plavi horizont u opštini Tivat.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet zakupa je dio morskog dobra u zahvatu prirodne pješčane plaže Pržno u Tivtu, na poluostrvu Luštica, u naselju Radovići, u zalivu Trašte (plaža "Plavi horizonti"), plaža u zahvatu kat.parcele 587 KO Milovići, upisana u List nepokretnosti 299 KO Milovići, dužine cca 350.00 m¹, površine cca 7.700 m², sa pripadajućim akva prostorom.

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

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

ZAKUPAC je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale, posebno uvažavajući da je plaža Pržno, Rješenjem Zavoda za zaštitu prirode iz 1968. god. proglašena rezervatom prirodnog predjela.

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

IV NAMJENA MORSKOG DOBRA

Član 4.

Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro-Sektor 37 ("Sl.list CG",br.30/07) namjena plaže koja je predmet zakupa je izgradjeno i uređjeno kupalište.

Ugovorne strane zaključuju ugovor sa ciljem da se prirodna plaža, rezervat prirodnog predjela, uredi, opremi i privede namjeni hotelskog i shodno ovom ugovoru, javnog uređenog kupališta visokog standarda u skladu sa planskom dokumentacijom i pozitivnim propisima.

V OBIM USTUPLJENIH PRAVA I SVOJINE

Član 5.

Javno preduzeće ovim Ugovorom prenosi, a ZAKUPAC ovim Ugovorom stiče pravo da koristi morsko dobro koje je predmet zakupa i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti za koje je društvo registrovano, u skladu sa odredbama ovog ugovora i pozitivno pravnim propisima.

Za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora sva treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima na Predmetu zakupa iz člana 2. ovog ugovora steći ista prava koja su predmet ovog ugovora, osim u slučajevima koji su izričito ovim ugovorom predviđeni kao mogućnosti prenosa zakupa.

Član 6.

ZAKUPOM, morsko dobro zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, osim kako je predviđeno ovim ugovorom, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskom dobru, izuzmajući djelove (i) kojima pristup ne može biti slobodan a shodno imigracionim propisima i/ili propisima kojima se regulišu spoljna trgovina, slobodne zone, saobraćaj, carine kao i drugim imperativnim propisima (ii) gdje je pristup zabranjen kako bi se zaštitila privatna svojina nad zgradama i/ili plovilima.

Zakupac prihvata da će sva fizička i pravna lica imati pravo neometanog pristupa morskom dobru do završetka izgradnje hotela na susjednom zemljištu (u daljem tekstu "Hotel"). Tokom ovog perioda, zakupac može, ograničiti pristup kompletnom ili dijelu morskog dobra, u skladu sa propisima ako, usled aktivnosti na izgradnji, pristup može uzrokovati štetu imovini ili licu.

U cilju izbjegavanja sumnje, namjera je zakupca da obezbijedi da morsko dobro bude otvoreno za javnu upotrebu, do najveće moguće mjere, tokom izgradnje Hotela, uzimajući u obzir razloge bezbjednosti i želje Javnog preduzeća, o čemu će se ugovorne strane dogovoriti na godišnjem sastanku koji se održava kako je navedeno u daljem tekstu.

Nakon završetka izgradnje Hotela, Javno preduzeće prihvata da zakupac, u skladu sa zakonom može ograničiti pristup i korišćenje morskog dobra koje odredi zakupac, ali obuhvatajući najmanje 70% područja ukupnog morskog dobra (hotelsko kupalište) za goste, osoblje, konsultante, zvanice i posjetioce Hotela.

Javno preduzeće i zakupac će se sretati na godišnjoj osnovi kako bi razmotrili progres u pogledu izgradnje, zahvat hotelske zone i ostatka područja morskog dobra (javne zone), lokacije svih privremenih objekata i opreme na plaži kao i usluge koje je potrebno obezbijediti na području morskog dobra. Zakupac će uzeti u obzir sve razumne zahtjeve Javnog preduzeća prije nego što utvrdi uslove korišćenja hotelskog kupališta i dijela javnog kupališta za period od sledećih 12 kalendarskih mjeseci.

Takvi uslovi mogu uključivati ali se neograničavati na pristup i korišćenje svih privremenih objekata i opreme u morskom dobru i svih usluga na istom, uključujući nametanje naknada za korišćenje istih.

Nijedan član, odredba ili termin u ovom Ugovoru ne mogu biti tumačeni na način da ZAKUPAC stiče na Predmetu zakupa bilo kakva svojinska i/ili veća prava od ovim Ugovorom pribavljenih i stečenih.

Član 7.

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

Član 8.

Prava i obaveze iz ovog ugovora ZAKUPAC ne može prenijeti na druga lica bez posebne pismene saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA koja neće biti uskraćena na zahtjev ZAKUPCA za prenos prava, licence ili podzakup cijelog ili dijela tog ugovora na:

- (a) Bilo koju osobu kojoj je ZAKUPAC dao vlasništvo, pravo korišćenja, upravljanja ili rad Hotela, zaledem, morskim dobrom ili bilo kojim njegovim dijelom ili
- (b) Bilo koje pravno lice pod zajedničkim vlasništvom ili kontrolom Zakupca.

VI OBAVEZE ZAKUPCA I KORISNIKA

Član 9.

ZAKUPAC je saglasan i preuzima obavezu da saglasno Uslovima za uređenje kupališta, Urbarnističko tehničkim uslovima, odobrenjima i saglasnostima nadležnih organa uprave :

- obavlja djelatnosti na postojećem i novouređenom morskom dobru saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde,
- da radove na uređenju i opremanju kupališta organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dodje, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku i vrati dati prostor u uredno stanje,
- da se u duhu dobrog domaćina stara o zakupljenom morskom dobru.

Član 10.

Tokom trajanja ovog Ugovora Zakupac, kao korisnik kupališta je dužan :

- da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora **koristi kao uređeno i izgradjeno hotelsko i javno kupalište**, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnih organa uprave, postujući u svemu pozitivne pravne propise, vazeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgradjena i uređena kupališta i Uslove za uređenje kupališta koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;
- da tokom trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno cjelogodišnje čišćenje i održavanje plaže i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz komunalne oblasti;
- da u periodu vansezona, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje plaže: uklanjanje i odvoz trave, 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 lokalnim komunalnim preduzećem;

- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju :
 - a) detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
 - b) sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri Javno preduzeće i nadležan organ uprave u okviru godišnjeg programa uredjenja;

- da se susretne sa Javnim preduzećem do 01.03. svake godine kako bi razmotrio zahvat i uslove korišćenja hotelskog kupališta i dijela javnog kupališta, lokaciju svih privremenih objekata i opreme na istoj kao i usluge koje je potrebno obezbijediti na području morskog dobra. Zakupac će uzeti u obzir sve razumne zahtjeve Javnog preduzeća prije nego što utvrdi uslove pristupa i korišćenja hotelskog i dijela javnog kupališta za period od sledećih 12 kalendarskih mjeseci (Godišnji plan). Takvi uslovi mogu uključivati ali se neograničavati na pristup i korišćenje svih privremenih objekata i opreme u morskom dobru i svih usluga na istom, uključujući nametanje naknada za korišćenje istih. Javno preduzeće prihvata da su uslovi za uredjenje kupališta i skica koji čine aneks ovog ugovora preliminarni i da su podložni godišnjim izmjenama od strane zakupca nakon uzimanja u obzir razumnih zahtjeva Javnog preduzeća na godišnjem sastanku na koji se odnosi ova klauzula;

- 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) ostavljajući slobodnim dio plaže, naznačen u Godišnjem planu, shodno uslovima za uredjenje kupališta;

- opremi i stavi u funkciju tuševе i kabine za presvlačenje, shodno Godišnjem planu;

- postavi adekvatne kante za otpatke;

- obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu;

- na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ogradjivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na udaljenosti od 50.00 m' od obale;

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

- da postujući odobrenje i urbanističko-tehničke uslove JAVNOG PREDUZEĆA postavi sezonske privremene objekte, kako je navedno u Godišnjem planu;

- da na zakupljenoj plaži otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja postujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru, posebno u pogledu radnog vremena;

- da bez znanja i saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji i vrši druge intervencije u prostoru. Postavljanje opreme i privremenih objekata će se urediti u skladu sa Godišnjim planom);

- da blagovremeno plaća ugovorenu zakupninu;

- da po isteku odobrenih privremenih rješenja, po pismenom nalogu JAVNOG PREDUZEĆA u dodatnom roku od 15 dana ukloni postavljene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje JAVNO PREDUZEĆE da bez posebne saglasnosti ZAKUPCA o njegovom trošku izvrši uklanjanje;

- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom i investicionom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;

- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgradjena 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 12.

ZAKUPAC je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi originalnu bankarsku garanciju izdatu na godinu dana kojom će garantovati dobro izvršenje preuzetih obaveza u visini od pet hiljada eura (Euro 5,000.00) (Činidbena garancija)

VII NAKNADA

Član 13.

ZAKUPAC morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća JAVNOM PREDUZEĆU godišnji zakup plaže iz člana 2. ovog ugovora.

Godišnja zakupnina utvrđena je u visini od pedeset hiljada eura (Euro 50.000) godišnje.

ZAKUPAC je dužan da ukupan iznos godišnje zakupnine plati u cjelini prilikom zaključenja Ugovora, odnosno godišnjeg Aneksa ugovora.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade KORISNIK je dužan da plaća ugovorenu kamatu u iznosu od 7,5% na godišnjem nivou.

Za svaku sledeću godinu (29 godina) godišnja 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.

Ugovorne strane će početkom svake godine a najkasnije do 28.02. tekuće godine Aneksom ovog ugovora, precizirati visinu i dinamiku plaćanja godišnje zakupnine.

VIII TRAJANJE UGOVORA

Član 14.

U skladu sa uslovima Javnog poziva, ugovor o zakupu se zaključuje za period od **30 godina**, počev od **01.01.2013 god. do 31.12.2042.god.** Ugovor o zakupu se može, nakon toga, obnoviti između strana bez objavljivanja javnog poziva ili tendera od strane Javnog preduzeća u vezi sa istim, u skladu sa zakonom.

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

IX PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 15.

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

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka vazenja ovog Ugovora krivicom ZAKUPCA ili po sili zakona, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da ZAKUPCU nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 16.

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu dana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja ZAKUPCA/korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sledbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem ZAKUPCA/korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka.

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

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

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

Član 17.

ZAKUPAC je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE 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 utvrdjenim uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanisticko-tehničkim uslovima,

-ukoliko ZAKUPAC bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra, ali Zakupac može postaviti privremene objekte i opremu, uključujući zaštitne hladovine drugo u skladu sa Godišnjim planom.

-ukoliko ZAKUPAC tokom izvođenja radova odstupi od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,

-ukoliko ZAKUPAC prava i obaveze iz ugovora o zakupu prenese na drugo lice bez odobrenja Javnog preduzeća, osim u skladu sa ovim ugovorom,

-ukoliko ZAKUPAC zadužni sa plaćanjem dospjele ugovorene zakupnine ne izvrši uplatu u roku od 30 dana nakon dostavljene opomene,

-ukoliko ZAKUPAC ne omogući pristup, javnu upotrebu i korišćenje morskog dobra, u skladu sa ovim ugovorom ili Godišnjim planom.

-ukoliko ZAKUPAC koristi i eksploatiše morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

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

JAVNO PREDUZEĆE će u slučaju raskida ugovora u smislu prethodnog stava aktivirati bankarsku garanciju iz člana ovog Ugovora.

ZAKUPAC je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da ZAKUPAC nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji i u najkraćem roku oslobodi morsko dobro od stvari i opreme.

Član 18.

Za slučaj prestanka postojanja Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, prava i obaveze iz ovog Ugovora prelaze na pravnog sukcesora, a u slučaju prestanka postojanja Javnog preduzeća bez pravnog sukcesora, primijenit će se odredbe pozitivnih propisa po kojima osnivač Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom odgovara za prava i obaveze preuzete od strane ugašenog preduzeća,

Pravni sukcesor ili osnivač Javnog preduzeća u ovom slučaju ne može potraživati bilo kakve zakupnine/naknade od veće ugovorene i/ili plaćene na osnovu ovog Ugovora.

Član 19.

Ovaj Ugovor sačinjen je na osnovu i u vezi sa realizacijom projekta izgradnje hotelskih objekata u zaledju plaže i ako izgradnja Hotela ne bude započeta u neposrednom zaledju u roku od 5 (pet) godina od datuma ovdje navedenog, bilo koja strana može da se povuče iz ovog ugovora putem pismenog obavještenja datog drugoj strani u kom slučaju će ovaj ugovor biti raskinut bez potrebe plaćanja penala ili kompenzacije za takav prekid od bilo koje strane.

X VIŠA SILA, ZASTOJ I PREKORAČENJE ROKOVA

Član 20.

Nastanak određenih okolnosti po potpisivanju ovog Ugovora, odnosno postojanju takvih okolnosti u momentu stupanja na snagu ovog Ugovora i trajanje istih tokom važenja ovog Ugovora čije nastupanje, postojanje i trajanje ni na koji način ne zavisi od volje ugovornih strana predstavlja opravdan razlog da se tokom njihovog trajanja utvrdi zastoj u proteku rokova iz ovog Ugovora.

Ugovorna strana koja sazna za nastupanje razloga usled kojih nastupa zastoj u proteku rokova, dužna je drugu ugovornu stranu odmah i bez odlaganja o istom obavijestiti, uz zajedničku pismenu konstataciju da za protok određenog roka nastupa zastoj počev od utvrđenog dana. Na isti način će se konstatovati i prekid trajanja zastoja.

U cilju izbegavanja sumnje nijedna radnja ili propis koji donese Crna Gora neće se tumačiti kao viša sila koja bi uticala na obaveze Javnog Preduzeća.

XI SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 21.

Sastavni dio ovog Ugovora predstavlja:

1. katastarska skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.),
2. Uslovi za uredjenje kupališta,
3. Druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

Javno preduzeće prihvata da će uslovi za uredjenje kupališta koji čine sastavni dio ovog ugovora biti preliminarni i podložni godišnjim izmjenama od strane zakupca, nakon uzimanja u obzir razumnih zahtjeva Javnog preduzeća na godišnjem sastanku iz ovog ugovora.

XII KOMUNIKACIJA

Član 22.

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

- Qatari Diar Hotel and Property Investment Montenegro:
85320 Tivat, II Dalmatinske brigade, br 5,
tel. +382 032 671 330

- Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom:
85310 Budva, Ul. Popa Jola Zeca bb.
tel. +382 3 3 451 709

XIII PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE

Član 23.

Ugovor je sačinjen na crnogorskom jeziku i isti se ima smatrati zvaničnim jezikom za tumačenje Ugovora.

Ugovor je sačinjen u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, a koji su važili u momentu zaključenja ugovora, na tumačenje ovog ugovora se imaju primijeniti zakonski propisi povoljniji za korisnika.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Član 24.

Ništavost odnosno nevažnost jedne od odredbi ovog Ugovora ne znaci i nevažnost čitavog govora.

XIV STUPANJE NA SNAGU

Član 25.

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

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu nakon sto Vlada CG da saglasnost za zaključenje ovog ugovora.

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu danom potpisivanja.

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

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

XV ORIGINALI

Član 26.

Ovaj ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora, ZAKUPAC zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 3 (tri) primjerka ugovora.

Ugovorne strane su se saglasile da se po jedan primjerak zaključenog ugovora u roku od 15 dana od dana ovjere dostavi dostavi Zaštitniku državne imovine, Državnom tužiocu, Državnoj revizorskoj instituciji i Upravi za nekretnine.

Jedan primjerak Ugovora se dostavlja nadležnoj lučkoj kapetaniji.

ZAKUPAC

QD HOTEL AND PROPERTY
INVESTMENT MONTENEGRO

Izvršni direktor

Gregory Howard Bankhurst

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM
BUDVA

Direktor

Rajko L.Barović