

MEMORANDUM O ISPUNJENJU

Na osnovu člana 6 Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije kasarne „Orjenski Bataljon” Kumbor koji je zaključen 10.07.2012. godine u Podgorici (“**Ugovor o zakupu**”), sa svim Aneksima navedenog Ugovora o zakupu, od strane i između:

1. **DRŽAVNE NAFTNE KOMPANIJE REPUBLIKE AZERBEJDŽAN**, društva koje je osnovano po zakonima Republike Azerbejdžan, sa sjedištem na adresi 73 Neftchilar Avenue, Grad Baku, Republika Azerbejdžan ("**SOCAR**") koga zastupa (●)
2. **AZMONT INVESTMENTS D.O.O.**, društva koje je osnovano po zakonima Crne Gore, sa sjedištem u Bulevaru Svetog Petra Cetinjskog 120, Podgorica, Crna Gora ("**AZMONT**"), koga zastupa (●)
- i
3. **VLADE CRNE GORE (“VLADA”)**, koju zastupa (●)

BUDUĆI DA

se **SOCAR** i **Azmont** zajednički nazivaju “**Zakupac**”

BUDUĆI DA

se **SOCAR**, **Azmont** i **Vlada** zajednički nazivaju “**Strane**”

BUDUĆI DA

Strane u Ugovoru o zakupu sačinjavaju sljedeći:

ZAPISNIK O ISPUNJENJU

Bilo koji i svi pojmovi koji ovdje nisu definisani, a koji su označeni velikim slovom, imaće isto značenje koje im je dodijeljeno u Ugovoru o zakupu.

Datum: [●]
Vrijeme: [●]
Mjesto: [●], Crna Gora

Predstavnik SOCAR-a i Azmonta: -----

Predstavnik Vlade: -----

Zapisničar:-----

Predstavnici Strana potvrđuju i izjavljuju da su predstavnici Strana propisno pozvani.

Predstavnici Strana potvrđuju spremnost da pristupe Ispunjenju.

Predstavnik Zakupca predaje Predstavniku Vlade, nakon čega Predstavnik Vlade izjavljuje i potvrđuje da je Vlada primila:

- (a) Investicioni plan (program) od 7.11.2012. godine, koji je pripremljen i finaliziran u skladu sa članom 9.1.5. Ugovora o zakupu i dostavljen Vladi, na koji je Vlada dala svoju saglasnost dana [●];
- (b) Ovjereni primjerak Osnivačkog akta SOCAR-a od 16.11.2012. godine;
- (c) Ovjereni primjerak izvoda iz registra privrednih subjekata koji vodi Ministarstvo za poreze Republike Azerbejdžan za društvo SOCAR od 16.11.2012. godine;
- (d) Original izvoda iz Centralnog registra privrednih subjekata koji vodi Poreska uprava u Podgorici, za društvo Azmont, od 25.01.2013. godine;
- (e) Original Statuta društva Azmont od 03.12.2012. godine;
- (f) Original izvoda iz Trgovinskog registra Trgovinske komore Amsterdama za Saiph Holding BV, privatno društvo sa ograničenom odgovornošću osnovano po zakonima Holandije pod registarskim brojem 55669581, sa registrovanim sjedištem u Amsterdamu, na adresi Strawinskylaan 411, 1077 XX od 2.11.2012. godine;
- (g) Ovjereni primjerak izvoda iz Trgovinskog registra Trgovinske komore Amsterdama za CooperatiefSaiph Holding U.A., privatno društvo sa isključenom odgovornošću koje je osnovano po zakonima Holandije, pod registarskim brojem 55620736, sa registrovanim sjedištem u Amsterdamu, na adresi Strawinskylaan 411, 1077 XX, od 16.11.2012. godine;
- (h) Original Izjave društva SOCAR od 28.11.2012. godine, kojom se potvrđuje da je SOCAR jedini vlasnik društva CooperatiefSaiph Holding U.A.;
- (i) Finalizirani ekološki izvještaj, sačinjen u skladu sa članom 5.1, tačka (h) Ugovora o zakupu, od strane Centra za ekotoksikološka ispitivanja od 24.12.2012. godine, kao nezavisnog renomiranog specijalizovanog društva angažovanog od strane Zakupca, uz stručno Mišljenje Centra za ekotoksikološka ispitivanja br. 00-14-337/1 od 30.01.2013. godine, kojim se potvrđuje da na Lokaciji nema zagađenja koje bi moglo da ima Materijalno negativni efekat;
- (j) Originalni primjerak Činidbene garancije na iznos od 3,6 miliona evra od 7.12.2012. godine, koju je izdala Erste Banka a.d. Podgorica u korist Vlade. Rok važenja Činidbene garancije će biti produžen do isteka jedne godine nakon Procijenjenog datuma završetka radova utvrđenog Investicionim planom (programom) najkasnije 30 dana prije isteka važenja postojeće Činidbene garancije, pod prijetnjom podnošenja cjelokupnog iznosa Činidbene garancije na naplatu.

Predstavnik Vlade predaje Predstavniku Zakupca, nakon čega Predstavnik Zakupca izjavljuje i potvrđuje da je Zakupac primio:

- (a) Original Državne studije lokacije „Sektor 5“ (Službeni list Crne Gore br 50/12, 60/12) od 25.01.2013. godine, potpisane i pečatirane od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- (b) Original Ugovora o korišćenjuorskog dobra od [●], koji je potpisan od strane Azmonta i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom sa sjedištem u Budvi, ul. Popa Jola Zeca bb, Crna Gora, kojim je data saglasnost za korišćenje zemljišta i vode za izgradnju i korišćenje plaže i marine društvu Azmont u skladu sa članom 4.2, tačka (a) i članom 5.1, tačka (e) Ugovora o zakupu;
- (c) Odluku Skupštine Crne Gore ("Sl. list Crne Gore" br. 41/12 od 30.07.2012. godine), kojom je Skupština dala saglasnost Vladi da zaključi Ugovor o zakupu sa Zakupcem.

[Pregledavši dokumente koje je dala Vlada, Zakupac je potvrdio da [prihvata] iste kao dokaz o ispunjenju Uslova od strane Vlade u skladu sa Ugovorom o zakupu].

[Pregledavši dokumente koje je dao Zakupac, Vlada je potvrdila da prihvata iste kao dokaz o ispunjenju Uslova od strane Zakupca u skladu sa Ugovorom o zakupu].

[Izrazivši svoje prihvatanje, Strane su formalno razmijenile dokumente koji su gore navedeni.]

Strane ovim potvrđuju da odustaju od ispunjenja sljedećih uslova u skladu sa članom 5.1. Ugovora o zakupu:

- (a) Mjerenja Lokacije u skladu sa članom 5.1, tačka (f) i članom 8.2. Ugovora o zakupu, obzirom da Strane smatraju da su katastarski podaci pouzdani;
- (b) Da su svi Dokumenti transakcije potpisani od strane Zakupca i ovjereni od strane suda/notara u skladu sa članom 5.1, tačka (b) Ugovora o zakupu, obzirom da su Strane odlučile da zajednički ovjere samo one Dokumente transakcije koji su neophodni za registraciju Ugovora o zakupu u skladu sa članom 39;
- (c) Podnošenja potvrde o dobrom finansijskom statusu u skladu sa članom 6.2, tačka (a) Ugovora o zakupu, budući da se takva potvrda ne može dobiti u zemlji sjedišta kompanije SOCAR.

Pošto su tako razmijenile i primile dokumente, Strane su propisno ispunile Uslove u skladu sa članom 5. i 6.2. Ugovora o zakupu, a predstavnici Strana su potvrdili spremnost da pristupe izvršenju obaveza u skladu sa članom 6.3. Ugovora o zakupu.

Predstavnik Zakupca predaje Predstavniku Vlade, nakon čega Predstavnik Vlade izjavljuje i potvrđuje da je Vlada primila:

- (a) Originalni primjerak Ugovora o ustupanju od 5.12.2012. godine, kojim je Ugovor o zakupu ustupljen od strane društva SOCAR društvu Azmont u skladu

sa članom 20.1.1. Ugovora o zakupu;

- (b) Originalni primjerak obavještenja od 20.12.2012. godine, kojim je SOCAR obavijestio Vladu o ustupanju Ugovora o zakupu društvu Azmont;
- (c) Originalne primjerke i/ili kopije svih punomoćja po kojima su Ugovor o zakupu ili bilo koji od dokumenata koji su u njemu navedeni zaključeni u ime Zakupca;
- (d) Kopije elektronske doznake od 24.12.2012. godine, kojom je Azmont dao nalog za plaćanje unaprijed Fiksne zakupnine u iznosu od 10.868.490 eura, u skladu sa članom 8.4. Ugovora o zakupu, na sljedeći račun Vlade: Ministarstvo finansija, Državni trezor, račun br. 832 – 52007 – 55: Račun za zakup državne imovine.

Predstavnik Vlade predaje Predstavniku Zakupca, nakon čega Predstavnik Zakupca izjavljuje i potvrđuje da je Zakupac primio:

- (a) Originalni primjerak dopisa Ministarstva odbrane Crne Gore potpisan od strane vice-admirala Dragana Samardžića, od 31.01.2013. godine, kojim se Vojska obavezuje da sa Lokacije izmjesti opremu koja joj pripada a koja je navedena u Prilogu A ovog Memoranduma, kao i da ukloni nasukani brod br. DSM 514, do 15.02.2013. godine,
- (b) Originalni primjerak dopisa Uprave policije potpisan od strane direktora Božidara Vuksanovića, od 8.11.2012. godine, kojim se Uprava policije obavezuje da će Policija osloboditi vez "Nirvana" na Lokaciji od lica i opreme koji joj pripadaju do 28.02.2013. godine,
- (c) Originalni primjerak izvoda iz Uprave za nekretnine za katastarsku parcelu br. 674/1, katastarska opština Kumbor koja je izdata na dan potpisivanja ovog Memoranduma,
- (d) Originalne primjerke i/ili kopije svih punomoćja ili odluka Vlade po kojima su Ugovor o zakupu ili bilo koji od dokumenata navedenih u njemu zaključeni u ime Vlade;

[Izrazivši svoju saglasnost, Strane su formalno razmijenile gore navedene dokumente, i time propisno ispunile sve obaveze ispunjavanja i potpisale ovaj Memorandum o ispunjenju koji predstavlja Akt primopredaje shodno članu 6.4. Ugovora o zakupu, pa je stoga Ispunjenje kako je predviđeno u Ugovoru o zakupu u potpunosti i konačno izvršeno.]

Na taj način, od dana potpisivanja ovog Memoranduma o ispunjenju, SOCAR i Azmont preuzimaju Lokaciju kasarne „Orjenski Bataljon“ Kumbor u svoj posjed, sa svim pravima koja su im data Ugovorom o zakupu.

Na dan potpisivanja ovog Memoranduma, Vlada će predati Azmontu originalni primjerak pisanog dokumenta kojim Vlada daje pravo Azmontu da izvrši upis prava dugoročnog zakupa u Katastar nepokretnosti, u skladu sa članom 6.4. Ugovora o zakupu (clausula intabulandi).

Od dana potpisivanja ovog Memoranduma o ispunjenju, predstavnici Ministarstva odbrane Crne Gore i Vojske Crne Gore i drugih državnih agencija neće imati pristup Lokaciji, osim na način koji je predviđen Ugovorom o zakupu, ili za potrebe obavljanja aktivnosti koje su u njihovim nadležnostima, ili u cilju uklanjanja imovine u skladu sa sljedećim članom.

Sva nepokretna i pokretna imovina koja se nalazi na Lokaciji smatraće se da je u državi SOCAR-a i Azmonta, koji će imati pravo da uklone navedenu imovinu, sa Lokacije s izuzetkom (i) imovine koja pripada Ministarstvu unutrašnjih poslova koja se nalazi na, ili u vezi sa korišćenjem veza "Nirvana" do 28.02.2013. godine, kada će sva navedena imovina morati da se ukloni sa veza "Nirvana", odnosno, sa Lokacije, i (ii) vojne imovine koja je navedena u Prilogu A ovog Memoranduma o ispunjenju, koja će biti uklonjena sa Lokacije do 15.02.2013. godine, s tim što se podrazumijeva da zadržavanje takve imovine na Lokaciji do rokova koji su ovdje navedeni ne utiče negativno na Razvoj Lokacije, odnosno na realizaciju Investicionog plana (programa).

Strane su saglasne da Vlada snosi sve troškove kao što su troškovi struje, vode, kanalizacije i odvoza komunalnog otpada, koji su načinjeni u vezi sa korišćenjem Lokacije do datuma potpisivanja ovog Memoranduma o ispunjenju.

Strane su saglasne da će pitanje čišćenja zagađenja koje je utvrđeno na Lokaciji, kako je navedeno u Izvještaju o zaštiti životne sredine koji je sačinjen u skladu sa članom 5.1. tačka (h) Ugovora o zakupu od strane Centra za ekotoksikološka ispitivanja dana 24.12.2012. godine uz Mišljenje Centra za ekotoksikološka ispitivanja br. 00-14-337/1 od 30.01.2013. godine i Izvještaju o stanju životne sredine na prostoru kasarne Kumbor u Herceg Novom koji je sačinjen od strane Agencije za zaštitu životne sredine i Uprave za inspekcijske poslove od 27.09.2012. godine, biti riješeno naknadnim sporazumom između Strana, u skladu sa Ugovorom o zakupu.

Potvrđujući da ne postoje nikakva neriješena pitanja, predstavnici Strana su pristupili potpisivanju Memoranduma.

PREDSTAVNICI ZAKUPCA I VLADE OVIM POTVRĐUJU DA U POTPUNOSTI RAZUMIJU IZVRŠENI ČIN ISPUNJENJA, I DA PRIHVATAJU DA GORE NAVEDENO PREDSTAVLJA PRAVI IZRAZ RADNJI ISPUNJENJA KOJE SU IZVRŠENE OVOG (•) [FEBRUARA]

Predstavnik SOCAR-a i Azmonta:

Predstavnici VLADE:

Zapisničar:

Prilog A

Spisak vojne imovine

1. Čelični hangari i nadstrešnice, broj objekata: 43, 49, 50, 82 i 83;
2. Čelične nadstrešnice, broj objekata 81 i 97;
3. Pumpna stanica smještena u objektima broj 74 i 78, koja se sastoji od 11 rezervoara i pumpe za pretakanje pogonskih sredstava;
4. Mostne dizalice 3,2 KN - 5 komada, koje se nalaze u objektima broj 33, 38, 42 i 98;
5. Termogen 12,5 KW, koji se nalazi u objektu broj 39;
6. Elektroagregat 250 KVA, koji se nalazi u objektu broj 28,
7. Vitlo za izvlačenje hidroaviona, koje se nalazi pored objekta broj 65 i
8. Ostatak broda DSM 514, koji je u fazi rezanja.



1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve
2. Društvo sa ograničenom odgovornošću "AZMONT INVESTMENTS" DOO iz Podgorice

UGOVOR O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Budva, 29.01.2013. god.

Na osnovu člana 7. i člana 8. Zakona o morskom dobru (»Službeni list Crne Gore«, br. 14/92, 27/94, 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11), člana 6. stav 2 i člana 24. Zakona o državnoj imovini (»Službeni list Crne Gore«, br. 21/09), člana 34. 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 korišćenjeorskog dobra (»Službeni list Crne Gore«, br. 27/92), i u skladu sa članom 4. Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije kasarne „Orjenski bataljon“ Kumbor koji je zaključila Vlada Crne Gore i Državna naftna kompanija Republike Azerbejdžan

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. **DRUŠTVO „AZMONT INVESTMENTS“ DOO iz PODGORICE, sa sjedištem u Podgorici, Bulevar svetog Petra Cetinjskog 120/III (PIB 02893126)**, koga zastupa i predstavlja direktor Gafar Gurbanov, pasoš br. P5054623 (u daljem tekstu: »**Korisnik**« ili »**Zakupac**«)

Zajedno »Ugovorne strane«,

Zaključuju dana 29.01.2013.godine

U G O V O R O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Uvažavajući:

- Da je Vlada Crne Gore 10. jula 2012. godine sa Državnom naftnom kompanijom Republike Azerbejdžan sa sjedištem na adresi 73 Neftchilar Avenue, grad Baku, Azerbejdžan, zaključila Ugovor o dugoročnom zakupu (u daljem tekstu: »**Ugovor o zakupu**«) lokacije kasarne „Orjenski bataljon“ Kumbor (zaveden pod brojem 06-1558/4 od 12.07.2012. godine);
- Da je Skupština Crne Gore na svojoj sjednici održanoj dana 30.07.2012. godine donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup lokacije kasarne „Orjenski bataljon“ Kumbor;
- Da je članom 20. Ugovora o zakupu uređeno da Državna naftna kompanija Republike Azerbejdžan ima pravo da sva prava i obaveze iz Ugovora o zakupu ustupi novoosnovanom društvu registrovanom u Crnoj Gori;
- Da je DRUŠTVO „AZMONT INVESTMENTS“ DOO iz PODGORICE dana 02.11.2012. godine dostavilo Zahtjev za zaključenje ugovora o korišćenju kupališta i akvatorijuma zaveden pod brojem 0206-2958/1 od 02.11.2012. godine;
- Da je jedini osnivač Zakupca Državna naftna kompanija Republike Azerbejdžan, koja je i Garant društva na način i u smislu kako je to regulisano Ugovorom o zakupu;
- Da su članom 4. Ugovora o zakupu uređena dodatna prava Zakupca uključujući pravo korišćenjaorskog dobra, nakon plaćanja posebne dažbine u skladu sa članom 8. Zakona o morskom dobru na osnovu ugovora zaključenog sa javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom (stav 4.2. tačka „a“), odnosno pravo korišćenja marine i plaže (stav 4.2. tačka „d“);
- Da je u Aneksu 1- Dio A Ugovora o zakupu konstatovano da dio lokacije predstavlja morsko dobro kojim upravlja Javno preduzeće Morsko dobro;

•Da je Ministarstvo održivog razvoja i turizma aktom broj: 01-13/105 od 06.11.2012. godine na zahtjev Javnog preduzeća broj: 0201-2764/3 od 17.10.2012. godine dalo mišljenje da se Ugovor o korišćenju morskog dobra u okviru lokaliteta može zaključiti bez sprovođenja tendera;

•Da je nakon pregovaračkog postupka Upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom na svojoj 84-oj sjednici održanoj dana 29.01.2013. godine dao saglasnost za predloženi tekst Ugovora o korišćenju morskog dobra;

•Da je Vlada Crne Gore svojim Zaključkom broj [] dana [] dala saglasnost da Javno preduzeće u predloženoj verziji zaključi Ugovor o korišćenju morskog dobra.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE u svojstvu pravnog lica ovlašćenog da upravlja morskim dobrom Crne Gore i Korisnik/Zakupac, zaključuju ovaj Ugovor o korišćenju morskog dobra (u daljem tekstu: »**ovaj Ugovor**«) i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje plaže i akvatorijuma u zahvatu bivše kasarne „Orjenski bataljon“ u Kumboru u opštini Herceg Novi.

II OPIS MORSKOG DOBRA

Član 2.

Predmet ovog Ugovora je dio morskog dobra u zahvatu bivše kasarne „Orjenski bataljon“ u Kumboru, opština Herceg Novi i to :

1. Na kopnu pojas obala neposredno uz more ukupne površine 23.661,00 m², koji pripada kat. parceli 674/1, upisanoj u Listu nepokretnosti br. 111 KO Kumbor, obuhvatajući prostor površine 17,684,47 m² koji saglasno Državnoj studiji lokacije „Sektor 5“– Kumbor (»Službeni list Crne Gore«, br. 50/12 i 60/12), (u daljem tekstu: »Državna studija lokacije«) ima namjenu djelimično uređenog kupališta sa pripadajućim akva prostorom i dio izgrađene obale uz planiranu marinu površine 5.008,68 m². Obzirom da je Državnom studijom lokacije predviđeno da Korisnik/Zakupac može nasipanjem povećati površinu urbanističke parcele, Ugovorne strane su saglasne da nakon izvršenog nasipanja, ukoliko do istog dođe, izvrše premjer nasutih površina i, u skladu sa tim, izmijene aneksom ovog Ugovora površinu plaža i obalnog pojasa koji su predmet ovog Ugovora.

2. Akva prostor koji zahvata buduća marina, obuhvatajući prostor uz jugoistočnu granicu kat. parcele 674/1 KO Kumbor, u površini koja je Državnom studijom lokacije planirana za izgradnju marine i iznosi 66.560 m².

Dijelovi morskog dobra opisani u prethodnom stavu, prikazani su na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 3.

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

Djelatnosti koje Korisnik bude obavljao na predmetnom morskom 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 i Državnom studijom lokacije namjena prostora je djelimično uređeno kupalište i marina.

Ugovorne strane zaključuju ovaj Ugovor sa ciljem da se prirodne plaža, neuređena i devastirana obala urede, opreme i privedu namjeni hotelskog i javnog uređenog kupališta visokog standarda, saglasno Državnoj studiji lokacije, da se na opredijeljenom akvatorijumu izgradi nova marina visokog standarda u skladu sa planskom dokumentacijom, pozitivnim propisima, prema dinamici i u svemu saglasno odobrenom investicionom programu i Ugovoru o zakupu.

V OBIM USTUPLJENIH PRAVA I SVOJINE

Član 5.

Javno preduzeće ovim Ugovorom ustupa, a Korisnik/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, Ugovora o zakupu i pozitivno pravnim propisima.

Za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima na predmetu korišćenja/zakupa steći ista prava koja su predmet ovog Ugovora, osim u slučajevima koji su izričito predviđeni kao mogućnosti prenosa zakupa ovim Ugovorom.

Član 6.

Morsko dobro koje je predmet ovog Ugovora zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskom dobru, osim u dijelovima (i) kojima pristup ne može biti slobodan a shodno imigracionim propisima 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 ili plovilima, (iii) dijelovima koji su Ugovorom o zakupu i Državnom studijom lokacije predviđeni da budu dio projekta koji je privatnog karaktera i kojima pristup reguliše Korisnik/Zakupac.

Nijedan član, odredba ili termin u ovom Ugovoru ne mogu biti tumačeni na način da Korisnik stiče na morskom dobru koji je predmet ovog Ugovora bilo kakva svojinska ili veća prava od ovim Ugovorom pribavljenih i stečenih.

Član 7.

Kako u fazi izgradnje tako i tokom trajanja perioda korišćenja morskog dobra, Korisnik/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 Korisnik/Zakupac ne može prenijeti na druga lica, izuzev ako se radi o prenošenju prava iz ovog Ugovora na zavisno društvo u većinskom vlasništvu Korisnika/Zakupca, koje je osnovano u Crnoj Gori za potrebe upravljanja lukom nautičkog turizma/marinom koja će biti izgrađena na području akvatorija koji je predmet ovog Ugovora, u kom slučaju se prenos prava može izvršiti uz prethodnu pisanu saglasnost Javnog preduzeća koja neće biti bezrazložno odbijena.

VI OBAVEZE KORISNIKA/ ZAKUPCA

Član 9.

Korisnik/Zakupac je saglasan i preuzima obavezu da tokom trajanja ovog Ugovora:

- koristi morsko dobro saglasno namjeni koja je utvrđena planskim dokumentima,
- realizuje investicioni program saglasno Ugovoru o zakupu i pozitivnim propisima,
- 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 te zakone i podzakonske akte koji uređuju djelatnost, uslove i rad marina;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanjuorskog 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 i vrati dati prostor u uredno stanje na način kako je to uređeno Ugovorom o zakupu.

U skladu sa Ugovorom o zakupu i predviđenim rokom izgradnje hotela (4 godine od stupanja na snagu Ugovora o zakupu), Korisnik/Zakupac ima obavezu uređenja kupališta koje je predmet ovog Ugovora u roku od 4 godine od dana stupanja na snagu Ugovora o zakupu, tj. nakon dobijanja upotrebne dozvole za hotel ili njegov dio.

VII NAKNADA

Član 10.

Korisnik/Zakupacorskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora plaća Javnom preduzeću godišnju naknadu za korišćenjeorskog dobra, mimo zakupnine utvrđene Ugovorom o zakupu.

Godišnja naknada za korišćenjeorskog dobra utvrđuje se na sledeći način:

Naknada se ne plaća za prve 4 (četiri) godine trajanja ovog Ugovora.

Od pete godine trajanja ovog Ugovora naknada iznosi 0,40 € po m² akva prostora projektovane marine (66.560 m²) i iznosi ukupno **26.624,00 €** (slovima: dvadesetšesthiljadašestodvadesetčetiri eura),

Za svaku sledeću godinu trajanja Ugovora, odnosno u narednih 85 godina, godišnja naknada iz stava 2 ovog člana 2) se uvećava u nivou inflacije u Euro zoni ali ne više od 3% godišnje.

Godišnju naknadu za korišćenjeorskog dobra Korisnik je dužan da plati za svaku odgovarajuću godinu u 12 jednakih mesečnih rata, pri čemu svaka rata dopijeva za plaćanje 15 dana od prijema fakture. Fakturisanje će se obavljati na kraju svakog meseca.

U slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine, Korisnik je dužan da plaća zakonsku zateznu kamatu za period u kome je u docnji sa plaćanjem dospelog iznosa zakupnine.

VIII TRAJANJE UGOVORA

Član 11.

U skladu sa Ugovorom o zakupu koji je Vlada Crne Gore zaključila na 90 (devedeset) godina od dana ispunjenja, uključujući i taj dan, i ovaj Ugovor se zaključuje na period od 90 godina počev od dana ispunjenja Ugovora o zakupu.

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

IX PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 12.

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

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

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom Korisnika ili po sili zakona, Javno preduzeće nije dužno da Korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 13.

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

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

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

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

Javno preduzeće može pokrenuti postupak raskida ovog Ugovora u smislu prethodnog stava nakon što Korisnika pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok za otklanjanje nepravilnosti čija dužina zavisi od okolnosti slučaja, ali koji u svakom slučaju ne može biti kraći od 30 dana.

Član 14.

Ovaj Ugovor je sačinjen na osnovu i u vezi sa realizacijom Ugovora o zakupu i realizacije projekta izgradnje hotelskih kapaciteta i marine, te odustanak od realizacije projekta predviđenog Ugovorom o zakupu, odnosno raskid, ništavost i prestanak Ugovora o zakupu ima za posledicu raskid, ništavost i prestanak ovog Ugovora.

X STATUSNE PROMJENE

Član 15.

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, primjenjuje se odredbe pozitivnih propisa po kojima osnivač Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom odgovara za prava i obaveze preuzete od strane Javnog preduzeća koje je prestalo da postoji.

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

XI SASTAVNI DIJELOVI UGOVORA

Član 16.

Sastavni dio ovog Ugovora predstavlja katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1).

XII KOMUNIKACIJA

Član 17.

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

Azmont Investments doo Podgorica

Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 120/III, 81000 Podgorica

Tel: +382 20 416 070

Fax: +382 20 416 071

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom

Budva, ul. Popa Jola Zeca bb.

Tel. +382 33 451 709

fax +382 33 452 685

XIV MJERODAVNO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 18.

Ovaj Ugovor je sačinjen na crnogorskom jeziku koji je zvanični jezik ovog Ugovora i biće tumačen u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore.

U slučaju spora, Ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi mirnim putem. U slučaju nemogućnosti rješavanja spora mirnim putem, Ugovorne strane ovim prihvataju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

XV STUPANJE NA SNAGU

Član 19.

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

Ovaj Ugovor se može zaključiti nakon što Vlada Crne Gore da saglasnost za njegovo zaključenje.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja teksta Ugovora od strane predstavnika Ugovornih strana.

Sve izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti sačinjene u pisanoj formi i potpisane od obje Ugovorne strane.

XVI PRIMJENA UGOVORA O ZAKUPU

Član 20.

Ugovorne strane su saglasne da je ovaj Ugovor zaključen na osnovu i u vezi sa realizacijom Ugovora o zakupu i za sve što ovim Ugovorom nije uređeno i regulisano, primjenjivaće se odredbe Ugovora o zakupu (uključujući garancije, radove, izjave, osiguranje, višu silu i drugo).

XVII ORIGINALI

Član 21.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta Ugovora.

Korisnik zadržava 2 (dva) a Javno preduzeće 8 (osam) primjeraka Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da Javno preduzeće dostavi po jedan primjerak zaključenog Ugovora u roku od 15 dana od dana potpisivanja Zaštitniku državne imovine, Državnom tužiocu, Državnoj revizorskoj instituciji i Upravi za nekretnine.

Jedan primjerak Ugovora biće dostavljen nadležnoj lučkoj kapetaniji radi vođenja evidencije o zaključenim ugovorima o korišćenju morskog dobra

KORISNIK/ZAKUPAC
AZMONT INVESTMENTS DOO PODGORICA
P O D G O R I C A

Gafar Gurbanov

JAVNO PREDUZEĆE ZA
UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
B U D V A

Rajko L.Barović