

## INFORMACIJA

**o realizaciji Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine koji se odnosi na lokalitet nekadašnjeg hotela "Jadran" u Ulcinju, sa Predlogom Aneksa IV Ugovora**

Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom obratio se Pismom o namjerama privredno društvo "ROYAL" iz Prištine, u kojem je izrazio zainteresovanost za kupovinu privrednog društva "Star of Montenegro" d.o.o iz Ulcinja, te realizaciju investicionog ulaganja u hotel visoke kategorije sa pratećim sadržajima, na zemljištu u vlasništvu Države Crne Gore, na lokaciji nekadašnjeg hotela "Jadran", a koja je bila predmet Ugovora o korišćenju morskog dobra br. 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine.

Nakon navedenog Pisma o namjerama, dana 14.11.2022. godine, Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore je dostavljen nacrt Aneksa IV Ugovora o korišćenju morskog dobra, u kojem su kroz izmjene i dopune članova Ugovora predloženi uslovi pod kojima bi privredno društvo "ROYAL" iz Prištine, nakon preuzimanja društva "Star of Montenegro" iz Ulcinja, izvršilo investiciona ulaganja i izgradnju budućeg hotelskog kompleksa.

S tim u vezi Vlada Crne Gore na elektronskoj sjednici 30. decembra 2022. godine Zaključcima broj 07-8513/2 usvojila Informaciju o realizaciji Ugovora o korišćenju morskog dobra 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine, koja se odnosi na lokalitet nekadašnjeg Hotela "Jadran" u Ulcinju.

Tačkom 3 Zaključaka Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom zaduženo je da na miran način riješi sporove koji se vode po pitanjima koja su predmet Ugovora. Postupajući po navedenim Zaključcima, JPMD je dana 27.01.2023. godine sa privrednim duštvom "Star of Montenegro" d.o.o Ulcinj, zaključio Memorandum o mirnom rješavanju sporova.

Podsjećanja radi, navedeno privredno društvo je osnovano kao dvočlano društvo sa ograničenom odgovornošću od strane osnivača "Montenegro 2000 Consulting and Development Company" d.o.o Ulcinj sa osnivačkim udjelom od 95% i osnivača Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa osnivačkim udjelom u visini od 5%, u cilju realizacije investicije izgradnje hotelsko-turističkog kompleksa na lokaciji bivšeg hotela "Jadran".) Shodno navedenom Memorandumu, JPMD, zbog stupanja u ugovorni odnos, prenio je osnivački udio od 5% trećem licu uz nadoknadu od 25.000 eura, nakon čega je zaključen Ugovor o prenosu udjela.

Nakon zaključenog Memoranduma kojim su definisane aktivnosti kojima je potrebno riješiti pitanje 5% vlasničkog udjela, predstavnici JPMD u saradnji sa ostalim nadležnim institucijama, zainteresovanim investitorom i njihovim pravnim zastupnicima pristupili su usaglašavanju Aneksa IV Ugovora koji je u konačnom tekstu usaglašen između ugovornih strana.

S tim u vezi, a cijeneći činjenice da su se stvorili uslovi za valorizaciju lokaliteta nekadašnjeg hotela „Jadran“ u Ulcinju, predlaže se da Vlada Crne Gore donese sledeće

## ZAKLJUČKE

1. Vlada Crne Gore je na sjednici od \_\_\_\_\_ usvojila Informaciju o realizaciji Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine koji se odnosi na lokalitet nekadašnjeg hotela "Jadran" u Ulcinju sa Predlogom Aneksa IV ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra
2. Vlada je dala saglasnost na Predlog Aneksa IV Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra
3. Zadužuje se Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore da potpiše Aneks iz začke 2. Zaključaka.

**Ugovarači:**

- (1) Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, Budva,
- (2) Društvo za turizam, građevinarstvo, trgovinu i usluge »STAR OF MONTENEGRO« d.o.o iz Ulcinja

**U G O V O R**  
**O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA**

Budva, Decembar 2008 god.

Shodno odredbama Zakona o morskom dobru (Službeni list RCG, br.14/92), Zakona o državnoj imovini (Službeni list RCG, br.21/09), Zakona o obligacionim odnosima (Službeni list CG, br.47/08; 22/17), Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Sl.list CG br.19/09) te odredbama Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine, ugovorne strane:

1. **Javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore**, sa sjedištem u Budvi, Ul. Popa Jola Zeca bb., PIB:----- koga zastupa----- (u daljem tekstu: Javno preduzeće) sa jedne strane,
2. **Privredno društvo „Star of Montenegro“ d.o.o. Ulcinj**, Ul.Steva Đakonovića - Čiče bb., PIB: 02303833., Reg.br.50152991, koga zastupa izvršni direktor ----- (u daljem tekstu: Investitor), sa druge strane

Zaključuju dana ----- 2023. godine u Budvi,

**ANEX IV**  
**UGOVORA O ZAKUPU / KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA**  
**BROJ: 0210-1186/10 OD 20.12.2008. GODINE**

**Preambula**

**KONSTATUJE SE:**

- Da su ugovorne strane zaključile Ugovor o korišćenju morskog dobra broj:0210-1186/10 od 20.12.2008.godine, koji je stupio na snagu dana 01.01.2009.godine, kao i Aneks osnovnog ugovora br. I, II, III kojima je u bitnom definisana visina naknade za korišćenje zemljišta za 2009, 2010, 2011.godinu;
- Da je rješenjem Uprave za nekretnine Područna jedinica Ulcinj broj: 060-164/13 od 19.07.2013.godine dozvoljen upis zabilježbe postojanja Ugovora o korišćenju morskog dobra broj: 0210-1186/10 od 20.12.2008.godine;
- Da u periodu od zaključenja osnovnog Ugovora i pripadajućih Aneksa, pa do dana potpisivanja ovog Anexa IV, iz više razloga i okolnosti nije došlo do realizacije investicije i finansiranja izgradnje hotelsko-turističkog kompleksa i izvođenja radova u ugovorenim rokovima;
- Da je Javno preduzeće u svojstvu tužioca iniciralo parnični postupak protiv investitora kao tuženog pred Privrednim sudom Crne Gore - P.br.182/2018, radi raskida Ugovora o korišćenju morskog dobra; predaje u posjed morskog dobra i naplate naknade za korišćenje morskog dobra za period 2012 - 2016.godine, a shodno Zaključku Vlade Crne Gore, broj: 08-58 od 17.03.2016.godine i zaključku Javnog preduzeća broj:0203-1445/3 od 29.03.2016.godine.
- Da je u osnivačkoj strukturi investitora „Star of Montenegro“ d.o.o. Ulcinj došlo do promjene vlasništva na način što je strani investitor, privredno društvo „Royal ®“ d.o.o. Priština, Republika Kosovo, u namjeri da investira u izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa, otkupio većinski paket udjela od privrednog društva „Montenegro 2000 Consultingand

Development Company“ d.o.o. Ulcinji postao vlasnik udjela od 95% u privrednom društvu „Star of Montenegro“ d.o.o. Ulcinj.

- Da je upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Budva, na sjednici održanoj dana -----.godine, donio odluku broj: ----- na osnovu koje se pokreće postupak istupanja iz društva „Star of Montenegro“ d.o.o. Ulcinj, i ustupanju uz naknadu osnivačkog udjela od 5 % vlasništva kapitala, novom osnivaču „Royal ®“ d.o.o. Priština, Republika Kosovo;
- Da je Upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Budva, na sjednici održanoj dana -----.godine, donio Zaključak broj: ----- kojim se stavlja Van snage Zaključak broj:0203-1445/3 od 29.03.2016.godine i Obavještenje o prestanku važenja ugovora broj:0210-492/3 od 11.04.2016.godine;
- Da je upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Budva, na sjednici održanoj dana -----.godine, donio Zaključak broj: ----- kojim je naloženo direktoru javnog preduzeća da preduzme potrebne aktivnosti radi mirnog rješenja tekućeg spora pred Privrednim sudom Crne Gore P.br.182/18-16 i okončanja istog.
- Da je upravni odbor Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Budva, na sjednici održanoj dana -----.godine, donio odluku broj: ----- o prihvatanju inoviranognacrta Anexa IV, te isti poslao nadležnom resornom Ministarstvu i Vladi Crne Gore na dalju nadležnost;
- Da je Vlada Crne Gore na sjednici održanoj ----- (akt br.----- od ----- godine) donijela Zaključak o stavljanju van snage zaključka broj: 08-58 od 17.03.2016.godine kojim je obavezala Javno preduzeće da pokrene postupak raskida ugovora;
- Da je Vlada Crne Gore na sjednici održanoj ----- (akt br.----- od ----- godine) dala saglasnost na Anex IV Ugovora o korišćenju morskog dobra zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore i privrednog društva „Star of Montenegro d.o.o. Ulcinj.

#### **IMAJUĆI U VIDU:**

Načelo slobode ugovaranja i uređivanja međusobnih obligacionih odnosa ugovornih strana, pozitivne propise koji regulišu oblast korišćenja morskog dobra, te naročito obostrani interes ugovornih strana izražen kroz spremnost da se otpočne sa projektom dugoročnog investicionog ulaganja, kao i namjera ugovornih strana da u cjelosti realizuju ugovorne obaveze u cilju valorizacije lokaliteta i podizanja nivoa kvaliteta turističke ponude Crne Gore;

#### **UGOVORNE STRANE SU POSTIGLE SAGLASNOST:**

##### **Član 1. (II PREDMET)**

#### **Član 3 stav 2 precizira se tako da glasi:**

„Investitoru se za sve vrijeme trajanja ugovora ustupa pravo na nesmetano korišćenje i održavanje prostora u zoni morskog dobra, od ulaza na lokaciju- sadašnji ulaz na parking, južno

uz donju ivicu lokalnog puta prema Hotelu „Galeb“ (prema lokaciji zvanoj „Kula), dio kat.parcele br. 3565 upisana u Listu nepokretnosti br.341 KO Ulcinj, u dužini od cca 35m2, površine 548m2, što će se kao zabilježba evidentirati u listu nepokretnosti“.

**Član 3 stav 3 dopunjava se i precizira tako da sada glasi:**

„U slučaju da odobrenim projektom uređenja investitora bude planiran pristup hotelskom kompleksu sa Pristana i sa sjeverne strane Rta - zaleđa Male plaže, ugovorne strane su saglasne da se investitoru omogući nesmetano korišćenje dijela katastarske parcele broj 3575 upisane u Listu nepokretnosti br. 976 KO Ulcinj, kao i da će se u korist investitora morskog dobra izvršiti zabilježba prava korišćenja u listu nepokretnosti“.

**Član 2.  
(IV CILJEVI I NAMJERE UGOVORA)**

**Član 5 se dopunjava i precizira na način da se poslije stava 2, dodaje stav 3:**

„Zatečeno stanje morskog dobra, odnosno nepokretnosti koje su predmet glavnog ugovora i Anexa, i iz člana 3 ovog ugovora i aneksa, biće utvrđeno do momenta davanja Saglasnosti Vlade Crne Gore na ovaj Anex obostranim učešćem predstavnika javnog preduzeća morskog dobra i investitora, o čemu će se sačiniti zapisnik .

**Član 3.**

**Član 6 st.1 tačka b., alineja 1 mijenja se tako što umjesto roka od „6 mjeseci od zaključenja ugovora usvajanja Državne studije lokacije koja obrađuje predmetni sektor“ treba da glasi:**

„u roku od 12 mjeseci od usvajanja Državne studije lokacije, koja obuhvata predmetne nepokretnosti“

**Član 6 st.1 tačka b., alineja 2 i 3 mijenjaju se i glase:**

„2) početak radova u roku od 3 (tri) mjeseca od dana prijave građenja investitora nadležnom organu sa cjelokupnom propratnom dokumentacijom“;

„3) završetak radova u roku od 48 (četrdesetosam) mjeseci od dana prijave građenja objekta ,

**Član 4.  
(V OBIM USTUPLJENIH PRAVA I SVOJINA)**

**U Članu 7 mijenja se stav 1 tako što se poslije:„isključivo pravo korišćenja morskog dobra opredijeljenog članom 3 ovog ugovora“ dodaju riječi:**

„osim na novoizgrađenim objektima i zemljištu ispod novoizgrađenih objekata, u skladu sa st.5, 6 i 7“

**U Članu 7 mijenja se stav 4 tako što se poslije riječi: „objekte definisane u članu 2.,“ dodaju riječi:**

„osim novoizgrađenih objekata i zemlje ispod novoizgrađenih objekata u skladu sa st.5, 6 i 7“

**U Članu 7 dodaju se novi stavovi: 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11**

„Investitor po osnovu izvršenih ulaganja u investiranje, izgradnju i uređenje morskog dobra, te izgradnjom objekata na zemljištu stiče trajno pravo svojine nad izgrađenim objektima, kao i pravo na upis prava svojine kod Uprave za katastar i državnu imovinu, u skladu sa projektom, planskom dokumentacijom i ugovorom, te saglasno pozitivno pravnim zakonskim propisima.“

„Investitor po osnovu izvršenih ulaganja u investiranje, izgradnju i uređenje morskog dobra, te izgradnjom objekata na zemljištu, stiče trajno pravo svojine na zemljištu ispod objekata i to u trenutku izgradnje objekata, te pravo na upis prava svojine kod Uprave za katastar i državnu imovinu, u skladu sa projektom, planskom dokumentacijom i ugovorom, uz obavezu investitora na isplatu tržišne naknade za zemljište ispod izgrađenih objekata, shodno čl.39 i čl.40 st.2 tač.5 Zakona o državnoj imovini i čl.29 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.“

„Vlada Crne Gore,odnosno Država Crna Gora će investitoru prenijeti pravo svojine na zemljištu ispod izgrađenih objekata,shodno st.6 i 7 ovog člana, nakon sprovedene zakonske procedure i procjene, utvrđenja iznosa po procjeni vještaka odgovarajuće struke, odnosno prihvatanja i isplate tržišne naknade za zemljište ispod objekta od strane investitora“.

„Ugovorne strane su saglasne da će, po potrebi, a prije isteka trajanja ugovora,konstituisati u korist investitora pravo službenosti prolaza, odnosno neometanog korišćenja i upotrebe parcela koje su predmet ugovora, a koje ne pređu u vlasništvo investitora, čija upotreba je neophodna za redovno funkcionisanje i obavljanje djelatnosti investitora i prilaz njegovim objektima, o čemu će ugovorne strane zaključiti poseban anex sa identifikacijom povlasnog i poslužnog dobra, koji će biti ovjeren i upisan u katastru nepokretnosti, u skladu sa čl.201 i čl.202 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i Zakonom o državnoj imovini.“

„Ugovorne strane su saglasne da se odmah nakon potpisivanja ovog Aneksa isti evidentira u katastru nepokretnosti, kao upis zabilježbe na nepokretnostima u korist investitora koje su predmet glavnog ugovora o korišćenju morskog dobra i ovog Aneksa.“

„Investitor ima pravo da po osnovu ulaganja finansijskih sredstava u izgradnju objekta, nakon prijave građenja, konstituše založno pravo - hipoteku na zemljištu na kojem će se izgraditi objekti,u skladu sa pozitivno pravnim zakonskim propisima.“

„Nadležni državni organi će sa investitorom prije dobijanja prijave gradnje sprovesti postupak parcelacije na osnovu Državne studije lokacije, za predmetno područje, u cilju formiranja urbanističke parcele.“

**Član 5.**

**Član 8 stav 1 brišu se riječi „tokom trajanja ovog ugovora“.**

**Član 9 stav 2 precizira se i dopunjava tako sada da glasi:**

„Investitor je saglasan i prihvata da uđe u posjed ustupljenog morskog dobra iz člana 3 ovog ugovora, nakon pozitivnog izvještaja zajedničke ili nezavisne komisije o potpunoj dostupnosti ustupljenog morskog dobra, potpuno oslobođenog od lica i stvari, u roku ne dužem od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ovog Anexa.

**Član 9 stav 3 mijenja se i glasi:**

„Javno preduzeće se obavezuje da investitoru stavi na raspolaganje morsko dobro, odnosno uvede ga u posjed nepokretnosti bez bilo kakvih faktičkih i pravnih smetnji, u roku ne dužem od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ovog Anexa IV, uz prisustvo predstavnika investitora i Javnog preduzeća, što će se zapisnički konstatovati. Investitor se obavezuje da zatraži urbanističko-tehničke uslove od nadležne institucije.”

**U članu 9 briše se stav 4, a dosadašnji stav 5 postaje stav 4.**

**Član 6.  
(VI TRAJANJE UGOVORA)**

**Član 10 stav 1 mijenja se i glasi:**

„Javno preduzeće ustupa investitoru nepokretnosti iz člana 3 ugovora, za vremenski period od 30 (trideset) godina, počev od dana stupanja na snagu osnovnog Ugovora.

**Član 7.  
(VIII NAKNADA)**

**Član 12 stav 2 mijenja se tako da glasi:**

„Ugovorne strane su saglasne da se tokom perioda izgradnje hotelsko-turističkog kompleksa, a najduže za period od 4 (četiri) godine od dana stupanja u posjed nepokretnosti, godišnja naknada za korišćenje morskog dobra utvrdi u visini od 1,00 € po m<sup>2</sup> (slovima: jedan euro) godišnje, koji će biti uvećan za Pdv od 21% na godišnjem nivou, obračunata na ukupnu površinu obale - zemljišta u zoni morskog dobra, dok se naknada za korišćenje akva prostora ne obračunava i ne naplaćuje“. Unapred dogovorena cijena plaća se u iznosu od 50% ugovorene cijene i to na period od 4 godine od dana uvođenja u posjed.

**Član 12 stav 3 mijenja se tako da glasi:**

„Ugovorne strane su saglasne da će nakon izgradnje objekata i prenosa prava svojine na izgrađenim objektima i zemljištu ispod objekata u smislu čl.4 ovog aneksa (inovirani čl.7 osnovnog ugovora) pristupiti reviziji kvadrature koja se daje u zakup, odnosno korišćenje morskog dobra na nepokretnostima - parcelama koje nisu prešle u vlasništvo investitora“.

**Član 12 stav stav 5 mijenja se tako da glasi:**

„a najkasnije nakon isteka prvih 4 (četiri) godine od dana zaključenja ovog Anexa.“



**Član 8.  
(IX OBAVEZE I ROKOVI)**

**Član 13 stav 1 mijenja se i glasi:**

„Investitor se obavezuje da počev od dana uvođenja u posjed, o svom trošku započne aktivnosti na pripremi realizacije opredijeljenih namjera i ulaganja u izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa i hotelskih vila, luksuznog internacionalnog brenda hotela sa 5 zvjezdica, koja se procjenjuju na iznos od najmanje 33.000.000,00 €(slovima: trideset i trimiliona evra)“.

**U Članu 13 stav 1, tačka b) alineje 1,2,3,4 mijenjaju se i glase:**

b) „Investitor se obavezuje da ustupljenu lokaciju izgradi, uredi i opremi saglasno urbanističko-tehničkim uslovima, ovjerenom i revidovanom projektu, prijavi građenja, te da radove na izgradnji hotelsko-turističkog kompleksa i hotelskih vila izvede poštujući slijedeću dinamiku“:

1.“započne radove na izgradnji u roku od 3 (tri) mjeseca od dana prijave građenja objekta sa potpunom dokumentacijom nadležnom Ministarstvu, u skladu sa prijavom građenja, izdatim odobrenjima, planskom i projektnom dokumentacijom, i izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, što će biti konstatovano zapisnikom nadležnog inspeksijskog organa“.

2.“faza I - završetak grubih građevinskih radova (građevinski i zanatski radovi)u roku od 24 mjeseca od dana početka izvođenja radova, koja faza će biti predmet izvještaja nezavisnog Kontrolnog organa sačinjenog od nezavisnih vještaka odgovarajuće specijalnosti.“

3.“faza II - završetak hotelsko-turističkog kompleksa i hotelskih vila, i zvaničnog otvaranja glavnog hotelskog objekta, izgradnje sporednih objekata uključujući i hotelske vile u roku od 24 mjeseca od kraja faze I“.

4.U slučaju kašnjenja investitora u izvođenju radova po prethodnim fazama, zbog nepredviđenih okolnosti i razloga, ugovoreni rok od 48 mjeseci za završetak izgradnje, produžava se za 12 (dvanaest) mjeseci, ukupno 5 (pet) godina, shodno čl.93 st.2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

**U Članu 13 dodaje se stav 3:**

“Kao garanciju izvođenja radova u skladu sa Investicionim programom i ovim Ugovorom, investitor se obavezuje da dostavi Javnom preduzeću činidbenu garanciju u visini od 5% od ukupne investicione obaveze (na iznos od 1.650.000,00€) (slovima: milion i šest stotina i pedest hiljada eura), bezuslovnu i neopozivu, naplativu na prvi poziv, u roku od 45 dana od dana prijave građenja, izdatu od poslovne banke sa kreditnim rejtingom koji nije niži od BBB prema međunarodnoj rejting listi Agencije Standard & Poor's ili banke koju Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore prihvati na osnovu prethodno dostavljenog zahtjeva Investitora.Ugovorne strane su saglasne da će, u slučaju da Kontrolor utvrdi da Investitor krši neku od obaveza investiranja, te ukoliko Investitor ne izvrši tu obavezu ni u roku od 6 (šest) mjeseci, shodno čl. 9 ovog aneksa, Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore će biti ovlašćeno da iz činidbene garancije naplati puni iznos“.

**U Članu 13 dodaje se stav 4 koji glasi:**

„Činidbena garancija iz prethodnog stava će ostati na snazi do predviđenog roka završetka radova, sa obavezom investitora da je godišnje obnavlja.

“Investitor je dužan da obnovljenu/novu činidbenu garanciju dostavi najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka važenja prethodne, sa obavezom da u slučaju kašnjenja radova obezbijedi produženje činidbene garancije”.

Javno preduzeće stiče pravo da aktivira činidbenu garanciju u punom iznosu i/ili da raskine ovaj Ugovor, ako:

- Investitor tokom izvođenja radova značajnije odstupa od rokova i iznosa koji je bio dužan da investira;
- Investitor odstupa od revidovanog glavnog projekta,
- Investitor ne dostavi obnovljenu/novu činidbenu garanciju u skladu sa prethodnim stavom ovog člana,
- Investitor na drugi način učini bitnu povredu ovog Ugovora, definisanih ovim Ugovorom.“
- Javno preduzeće ne može da aktivira garanciju i/ili raskine ovaj Ugovor ako investitor ima kašnjenja manje od 12 meseci iz objektivnih ili nepredviđenih razloga ili okolnosti.

**Član 14 stav 1 mijenja se u dijelu teksta tako da glasi:** „Star of Montenegro d.o.o. Ulcinj se obavezuje da počev od dana uvođenja u posjed.“

**Član 14 stav 2 precizira se i dopunjava tako da glasi:**

„Javno preduzeće se obavezuje da investitoru pruži neophodnu tehničku i administrativnu pomoć u vezi investiranja u izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa i vila, a u odnosu na pribavljanje potrebnih odobrenja, saglasnosti, izjava, sa aspekta svojih nadležnosti i raspoložive dokumentacije u posjedu javnog preduzeća, a sve u cilju uspješne realizacije aktivnosti koje se odnose na izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa i vila, shodno ovom ugovoru“.

**Član 9.**

**(IXa NADZOR NAD ISPUNJENJEM OBAVEZA IZ UGOVORA, ANEKSA I INVESTICIONOG PROGRAMA)**

**Posle člana 14, dodaje se član 14a st. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, tako da glasi:**

„U roku od 6 (šest) mjeseci od dana zaključenja ovog Aneksa, Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom će uz saglasnost Investitora, o svom trošku, odrediti nezavisnog Kontrolora, koji će pratiti implementaciju Investicione obaveze Investitora sadržane u Ugovoru i Aneksima“.

„Nadzor nad radovima može se izvoditi u svako doba u skladu sa diskrecionim pravom Kontrolora, i shodno zahtjevima Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, a najmanje jednom godišnje, pod uslovom da Investitor bude obaviješten o tome unaprijed“.

„Investitor će imati obavezu da omogući da Kontrolor za vrijeme realizacije Investicione obaveze može ući na Lokaciju i u prostorije Investitora u bilo koje vrijeme u toku perioda izvođenja radova nakon upućivanja predstavniku Investitora blagovremenog prethodnog pisanog obavještenja najmanje 8 (osam) dana unaprijed i to na adresi koja je upisana u Centralnom registru privrednih subjekata Crne Gore, radi provjere“:

- 1) kako napreduju radovi,
- 2) usklađenosti svih radova sa Investicionim programom ili primenljivim zakonima, kao i vremenskim rokovima,
- 3) finansijskih iskaza i njihove usklađenosti sa Investicionim programom po pitanju troškova izvođenja radova.

„Prilikom ulaska na Lokaciju, Kontrolor neće ometati Radove i neće davati nikakve direktne naredbe izvođačima radova ili predstavniku Investitora na Lokaciji“.

„Ukoliko Kontrolor u toku svog nadzora, ustanovi da se radovi ne izvode u skladu sa prijavom građenja ili primenljivim zakonima, ili da postoji kašnjenje radova u periodu dužem od 6 meseci u odnosu na ugovoreni rok, ili da postoji nesklad u iznosu stvarnih troškova radova u odnosu na Investicioni program, Kontrolor će objema Ugovornim stranama podnijeti detaljni pisani izvještaj.

„Investitor ima obavezu da o svom trošku preduzme potrebne mjere otklanjanje nepravilnosti, u prethodno dogovorenom roku između Investitora i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, u roku od 6 (šest) meseci, na način koji je zadovoljavajući za Kontrolora“.

Investitor će Kontroloru za sprovođenja investicije podnositi redovne izvještaje svakih 12 (dvanaest) meseci počev od datuma početka realizacije Investicionog programa po pitanju nivoa izvršenih radova i troškova radova.

Investitor će obezbijediti da Kontrolor sprovodi svoje dužnosti neometano.

Ukoliko je imenovani Kontrolor u nemogućnosti ili nije voljan da preuzima radnje u bilo kom trenutku ili ne pokazuje odgovarajuću stručnost, Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore uz saglasnost Investitora ga može zamijeniti.

U slučaju neslaganja sa izvještajem Kontrolora, Ugovorne strane imaju pravo da angažuju drugog Kontrolora čiji će nalaz biti obavezujući za Ugovorne strane. Troškove angažovanja novog Kontrolora snosiće Ugovorna strana kojoj nalaz novog Kontrolora ne ide u korist.

#### **Član 10. (XI PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA)**

**Član 19 stav 2 mijenja se i glasi:**

„Javno preduzeće može jednostrano raskinuti ovaj ugovor nakon što investitora pisano opomene i ostavi mu primjereni rok za otklanjanje raskidnog razloga, u roku od 6 (šest) meseci.“

**Član 20 stav 1 precizira se i dopunjava tako da glasi:**

„U slučaju prestanka važenja ovog ugovora ili raskida iz razloga koji nisu propisani odredbama čl.10 i 11 Zakona o morskom dobru, odnosno bez krivice investitora, ugovorne strane će po pitanju povraćaja uloženi sredstava u izgradnju hotelsko turističkog kompleksa nastojati da mirnim putem postignu sporazum, a u svakom slučaju na ovu situaciju će se primjeniti čl.127 Zakona o obligacionim odnosima .

U članu 20 briše se stav 2.

**Član 11.**

**(XII VIŠA SILA, ZASTOJ I PREKORAČENJE ROKOVA)**

Član 21 stav 5, tačka d) dopunjava se tako da glasi: „mjere državnih organa zbog zaraznih bolesti.“

**Član 12.**

**(XVI PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA)**

Član 25 stav 3 mijenja se i glasi:

„Za slučaj spora ugovorne strane će preduzeti sve napore da se spor riješi sporazumom, a u ukoliko ugovorne strane ne postignu sporazum ugovara se arbitraža Londonskog suda za međunarodnu arbitražu- „LCIA“ sa sjedistem „1 Paternoster Lane, London, UK, EC4M 7BQ,“. Ugovorne strane su saglasne da su Odluke arbitražnog tribunala obavezujuće za obe strane.

**Član 13.**

**(XVIII STUPANJE NA SNAGU)**

Član 28 mijenja se i glasi:

„Anex IV Ugovora smatra se zaključenim i proizvodi pravno dejstvo danom njegovog potpisivanja, odnosno danom ovjere od strane ovlašćenih predstavnika ugovornih strana, nakon što Vlada Crne Gore da saglasnost.

“Na sve situacije i nedoumice koje mogu proizaći iz ovog ugovornog odnosa, a koje nisu predviđene tekstom Anexa IV ,primjenjivaće se pozitivno-pravni propisi koji su važili u trenutku potpisivanja ovog Aneksa IV.

**Član 14.**

„Sve ostale odredbe Ugovora o korišćenju morskog dobra broj:0210-1186/10 od 20.12.2008.godine ostaju na snazi, a ukoliko su u koliziji sa odredbama aneksa, imaju se primjeniti odredbe ovog Anex-a.“

**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE  
MORSKIM DOBROM BUDVA  
Ovlašćeno lice**

---

**INVESTITOR,  
STAR OF MONTENEGRO D.O.O. ULCINJ  
Ovlašćeno lice**

---