

INFORMACIJA O PRENOSU PRAVA I OBAVEZA I UGOVORA O KONCESIJI IZMEĐU VLADE CRNE GORE I KONZORCIJUMA ADRIATIC MARINAS D.O.O. I B.V. HOLDING MAATSCHAPPIJ DAMEN

Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj dana 29.11.2018. godine donijela Odluku o dodjeli koncesije za privredno korišćenje brodogradilišne luke na području KO Bijela i prihvatila Ugovor o koncesiji između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Adriatic Marinas d.o.o. i B.V. Holding Maatschappij Damen. Predmetni Ugovor potpisan je dana 30.11.2018.godine u Podgorici.

Shodno odredbama Ugovora, Koncesionar je u obavezi da adaptira, rekonstruiše, izgradi, opremi i iskorišćava brodogradilišnu luku na Koncesionom području u periodu od 30 godina, u skladu sa Biznis planom i Investicionim planom koji su dati kao Prilog Ugovora i u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Ukupni planirani iznos za investiciju u prve tri godine iznosi 20 miliona eura. Ugovorom je predviđeno da Investicioni period počinje teći od dana predaje Izvještaja eksperta kojim se potvrđuje da je Koncesiono područje očišćeno od Istorijskog zagađenja, kako bi Koncesionar započeo realizaciju Investicionog plana. Ugovoreni datum završetka Remedijacije označava 31.mart 2020. godine.

Ugovorom je definisana i djelatnost izgradnje i opravki brodova, kao i djelatnost izgradnje, remonta i održavanja jahti i megajahti.

Djelatnost izgradnje i opravki brodova obuhvata sljedeće usluge:

- popravke (remont) i prepravke (rekonstrukcije) svih vrsta brodova i drugih plovniha objekata;
- izgradnja ribarskih brodova;
- izgradnja hidrokrilnih brodova (glisera);
- izgradnja plutajućih dokova, pontona;
- održavanje brodova i ispitivanje opreme;
- servisiranje brodske elektronike i automatike i brodskih električnih i mehaničkih mjernih instrumenata;
- izvođenje instalacionih, montažnih i demontažnih radova i radova na održavanju i opravci brodskih postrojenja;
- stavljanje u pogon postrojenja i opreme izgrađenih brodova i drugih plovniha objekata, rukovođenje radovima, tehničko upravljanje pogonom ili proizvodnjom i održavanjem izgrađenih brodova, postrojenja, objekata i pogona.

Djelatnost izgradnje, remonta i održavanja jahti i megajahti obuhvata sledeće usluge:

- izgradnja i opravka jahti i megajahti, čamaca za odmor i razonodu i sportskih čamaca;
- izgradnja hidrokrilnih brodova (glisera);
- održavanje jahti i megajahti i ispitivanje opreme;
- servisiranje brodske elektronike i automatike i brodskih električnih i mehaničkih mjernih instrumenata;
- izvođenje instalacionih, montažnih i demontažnih radova i radova na održavanju i opravci brodskih postrojenja;
- stavljanje u pogon postrojenja i opreme izgrađenih jahti i megajahti i drugih plovniha objekata, rukovođenje radovima, tehničko upravljanje pogonom ili proizvodnjom i održavanjem izgrađenih jahti i megajahti, postrojenja, objekata i pogona;
- držanje na suvom jahti; držanje na suvom uvijek uključuje radove na održavanju, kao što je tehnički pregled, farbanje i/ili čišćenje trupa.

Aktom broj 012/20-05/3-422/1 od 21.09.2020.godin nadležni organ je obavješten da jedan član konzorcijuma kojem je dodijeljena koncesija za privrdno korišćenje brodogradilišne luke na području K.O. Bijela ne može da aktivno učestvuje u ugovorenom investicionom i socio-ekonomskom razvojnom projektu te da je u najboljem interesu da se njegova pozicija u Konzorcijumu Adriatic Marinas/ Damen Holding B.V. prenese na drugog partnera „Dry Docks World – Dubai LLC”(DDW), koja je podružnica kompanije DP World, a u cilju kontinuirane povećenosti obnovi brodogradilišne luke Bijela u skladu sa Ugovorom o koncesiji.

Prenos ugovora o koncesiji je regulisan Zakonom o lukama i definisan Ugovorom o koncesiji od 30.11.2018. godine.

Naime, pozitivno-pravnim propisima određeno je da se Ugovor o koncesiji može prenijeti na drugog koncesionara, uz prethodnu saglasnost koncedenta, pod uslovom da novi koncesionar ispunjava najmanje iste uslove kao i koncesionar.

U slučaju prenosa koncesije, koncedent je dužan naročito da cijeni:

- 1) stepen izvršenja ugovora o koncesiji od strane koncesionara;
- 2) reference lica na koje se vrši prenos ugovora o koncesiji (tehnički i finansijski uslovi, iskustvo u vršenju koncesione djelatnosti i drugo);
- 3) da li lice na koje se prenosi koncesija ispunjava propisane uslove.

Kako Uprava pomorske sigurnosti i upravljanja lukama na osnovu člana 9 stav 1 tačka 9 Zakona o lukama vrši kontrolu izvršavanja ugovora o koncesiji, imajući u vidu da investicioni period još nije počeo da teče pri čemu je Koncesionar imao pravo da započne realizaciju Investicionog plana prije početka Investicionog perioda, na osnovu svoje diskrecione odluke, te cijeneći stepen izvršenja Ugovora o koncesiji od strane koncesionara uz Izvještaj o statusu Projekta od 19.10.2020. godine utvrđeno je da po tom osnovu nema smetnji za prenos Ugovora o koncesiji.

U smislu dokazivanja referenci u skladu sa zakonom, te detaljno predviđenih Koncesionim aktom da je ukupan prihod po posljednjem revizorskom izvještaju bio ne manji od 25.000.000,00 eura na godišnjem nivou u posljednje tri poslovne godine i da je osnovna djelatnost - poslovi izgradnje i opravke jahti i megajahti, čamaca za odmor i razonodu i sportskih čamaca, dostavljeni su neophodni dokazi da kompanija posjeduje najmanje pet godina neprekidnog dokazanog iskustva u poslovima osnovne djelatnosti, izvod iz registracije kod zakonom propisane institucije u zemlji u kojoj obavlja poslovnu djelatnost, specifikacija plovila na kojima su obavljani predmetni poslovi, i finansijski iskazi – bilansi kojima se dokazuje da kompanija „Dry Docks World – Dubai LLC” u poslednjih pet godina uveliko pemašuje tražene uslove.

Takođe cijeneći svu dostavljenu dokumentaciju konzorcijum Adriatic Marinas doo Tivat i „Dry Docks World – Dubai LLC” ispunjava iste uslove koje je ispunjavao konzorcijum sa kojim je zaključen Ugovor, odnosno ispunjava uslove predviđene javnim pozivom i tenderskom dokumentacijom za dodjelu ugovora. Prenosom ugovora ne umanjuje se kvalitet, niti narušava kontinuitet izvršenja ugovora.

Nadalje, Ugovoreni datum završetka Remedijacije je 31.mart 2020. godine, pri čemu je evidentno kašnjenje u izvođenju radova u odnosu na definisani rok i dinamiku, a time onemogućeno preuzimanje sanirane lokacije od strane koncesionara na način određen u Ugovoru o koncesiji. S toga, javila se potreba izmjene Ugovora o koncesiji u dijelu definicija „datum završetka remedijacije“ na način da se odredi datum 31.12.2021. godine, kada je za očekivati da će radovi na remedijaciji biti završeni.

"Montenegro Yacht Services" doo Tivat (Konzorcijum) će nuditi sveobuhvatne usluge održavanja, popravke i konverzije za jahte i superjahte za različite tržišne segmente. Zajednički strateški cilj u osnovi ovog projekta jeste stvaranje nove održive i profitabilne djelatnosti sa potencijalom za budućnost, u

okviru čiste i održive industrije. Nova djelatnost se nadograđuje na ambiciju Vlade Crne Gore da transformiše zemlju u destinaciju za nautički turizam koja će biti aktivna tokom cijele godine i koja će obezbjeđivati dugogodišnje zaposlenje.

Predloženim Ugovorom o prenosu Ugovora o koncesiji i Ugovorom o prenosu prava i obaveza iz Ugovora o koncesiji Vlada Crne Gore daje saglasnost da Konzorcijum Adriatic Marinas d.o.o. i B.V. Holding Maatschappij Damen prenese na novi Konzorcijum Adriatic Marinas doo Tivat i „Dry Docks World – Dubai LLC” Ugovor o koncesiji koji će prava i obaveze iz Ugovora o koncesiji prenijeti postojećoj firmi registrovanoj u Crnoj Gori za realizaciju koncesionog ugovora od 2018. godine, pod uslovom da Ustupilac- Ugovarač 2 i Prijemnik – Ugovarač 3 postanu neograničeno solidarno odgovorni za sve obaveze koje su preuzete ovim Ugovorom. Takođe, predviđeno je da na "Montenegro Yacht Services" doo Tivat prelaze sva prava i obaveze koje Ustupilac ima na osnovu zaključenog Ugovora o koncesiji, na dan zaključenja Ugovora.

Nakon pribavljenog mišljenja Ministarstva finansija broj 01-18094/2 od 27.10.2020. godine, izvršene su korekcije u predlozima Ugovora i Aneksa, kao i u samoj Informaciji o prenosu prava i obaveza i Ugovora o koncesiji između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Adriatic Marinas d.o.o. i B.V. Holding Maatschappij Damen, sve u skladu sa navedenim mišljenjem Ministarstva finansija.

S obzirom na navedeno, Ministarstvo saobraćaja i pomorstva predlaže Vladi Crne Gore da donese sljedeće zaključke:

1. Vlada Crne Gore je usvojila Informaciju o prenosu prava i obaveza i Ugovora o koncesiji između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Adriatic Marinas d.o.o. i B.V. Holding Maatschappij Damen.
2. Vlada je dala saglasnost na Ugovor o prenosu Ugovora o koncesiji sa Koncesionara **Konzorcijum „Adriatic Marinas” doo Tivat**, PIB 02467593, i **„Damen Holding B.V.”**, Gorinchem, Holandija, sa registarskim brojem 23049923, na **Konzorcijum „Adriatic Marinas” doo Tivat**, PIB 02467593, i **„Dry Docks World – Dubai LLC”**, sa registarskim brojem 1013574.
3. Vlada je dala saglasnost na Ugovor o prenosu prava i obaveza iz Ugovora o koncesiji sa Konzorcijuma **„Adriatic Marinas” doo Tivat**, PIB 02467593, i **„Dry Docks World – Dubai LLC”**, **Ujedinjeni Arapski Emirati**, sa registarskim brojem 1013574 na **„MONTENEGRO YACHT SERVICES” d.o.o. Tivat**, sa registarskim brojem 02700930.
4. Vlada je dala saglasnost na Aneks I Ugovora o koncesiji za privredno korišćenje brodogradilišne luke na području K.O. Bijela.
5. Ovlašćuje se Safet Kočan, direktor Uprave pomorske sigurnosti i upravljanja lukama, da u ime Vlade potpiše Ugovore i Aneks Ugovora iz tačke 2.,3. i 4. ovih Zaključaka.

UGOVOR O PRENOSU UGOVORA O KONCESIJI

Ovaj dokument predstavlja Ugovor o prenosu (u daljem tekstu: Ugovor o prenosu) Ugovora o koncesiji, zaključenog dana 30. novembra 2018. godine i ovjerenog pod brojem OVP 3516/2018 dana 04. decembra 2018. godine od strane notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog (u daljem tekstu: Ugovor o koncesiji), koji prenos je odobren Zaključkom Vlade Crne Gore donijetim dana _____ 2020. godine pod brojem _____, te se ovaj Ugovor o prenosu zaključuje dana _____ 2020. godine u Podgorici, između:

1. **Ugovarača 1 – „Vlada Crne Gore”**, kojeg zastupa _____,
2. **Ugovarača 2 – Ustupilac – Konzorcijum „Adriatic Marinas” doo Tivat**, čiji je PIB 02467593, i **„Damen Holding B.V.”**, Gorinchem, Holandija, sa registarskim brojem 23049923, kojeg zastupaju David Margason kao Izvršni direktor i po punomoćju (za Damen Holding B.V.),
3. **Ugovarača 3 – Prijemnika – „Konzorcijum „Adriatic Marinas” doo Tivat**, čiji je PIB 02467593, i **„Dry Docks World – Dubai LLC”**, sa registarskim brojem 1013574, kojeg zastupaju David Margason i Rado Antolovic,

u daljem tekstu Ugovarač 1, Ugovarač 2 i Ugovarač 3 zajedno se nazivaju „Ugovorne strane“, a svaki od njih pojedinačno „Strana“.

PREAMBULA

Ugovorne strane saglasne su:

- Da je Ugovarač 2, u svojstvu Koncesionara, zaključio Ugovor o koncesiji sa Ugovaračem 1, u svojstvu Koncedenta. Predmet Ugovora o koncesiji je koncesiono područje koje obuhvata prostor u ograđenom krugu Brodogradilišne luke Bijela sa operativnom obalom i gatovima, ukupne površine 108.294 m², i lučki akvatorijum ukupne površine 281.077,4 m²;
- Da Ugovarač 2 može, u skladu sa Zakonom o lukama (Službeni list Crne Gore broj 51/08 i 18/19) i Ugovorom o koncesiji, izvršiti prenos Ugovora o koncesiji novom koncesionaru, uz prethodnu saglasnost Ugovarača 1;
- Ugovarač 2 želi da prenese Ugovor o koncesiji Ugovaraču 3, nakon što je dobio saglasnost Ugovarača 1;
- Ugovarač 3 – Prijemnik želi da mu se prenese Ugovor o koncesiji i da postane novi koncesionar u skladu sa Ugovorom o koncesiji; Ugovarač 3 je upoznat sa sadržinom Ugovora o koncesiji i prihvata Ugovor o koncesiji.

Stoga, Strane su saglasne da zaključe sljedeći:

UGOVOR O PRENOSU UGOVORA O KONCESIJI

OVP 3516/2018 zaključen dana 04. decembra 2018.

Član 1

Predmet Ugovora

Predmet ovog Ugovora o prenosu predstavlja prenos od strane Ustupioca – Ugovarača 2 Prijemniku - Ugovaraču 3 Ugovora o koncesiji, ovjerenog pod OVP 3516/2018 dana 04.12.2018. godine od strane notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog, koji predstavlja sastavni dio ovog Ugovora, u skladu sa uslovima predviđenim u istom zaključenom pravnom poslu.

Ustupilac prenosi na Prijemnika gore navedeni Ugovor o koncesiji bez ikakve naknade.

Član 2

Saglasnost i odobrenje

Ugovarač 1 saglasan je da Ugovarač 3 – „Konzorcijum „Adriatic Marinas” doo Tivat i Dry Docks World – Dubai LLC iz Ujedinjenih Arapskih Emirata, preuzme Ugovor o koncesiji iz člana 1 ovog Ugovora o prenosu, pod uslovom da Ugovarač 2 i Ugovarač 3 postanu neograničeno solidarno odgovorni za sve obaveze koje je Ugovarač 3 preuzeo ovim Ugovorom.

Ugovorne strane su saglasne da u vezi sa pravnim poslom koji proizilazi iz ovog Ugovora o prenosu nemaju neriješenih međusobnih potraživanja, osim onih potraživanja koja proizilaze iz ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da na Prijemnika prelaze sva prava i obaveze koje Ustupilac ima na osnovu zaključenog Ugovora o koncesiji iz člana 1 ovog Ugovora, na dan zaključenja ovog Ugovora o prenosu.

Ugovorne strane su saglasne da se izmjene ovog Ugovora mogu vršiti samo pisanim putem, uz prethodnu saglasnost Ugovarača 1, kao i da su punovažne i obavezujuće samo one izmjene Ugovora koje su Ugovarači sačinili u pisanoj formi, u vidu aneksa ovog Ugovora.

Član 3

Prestanak Ugovora

Ugovorne strane su saglasne da će ovaj Ugovor o prenosu biti raskinut u skladu sa uslovima definisanim članovima 16 i 17 Ugovora o koncesiji, koji se primjenjuju na ovaj Ugovor.

Član 4

Kontrola realizacije Ugovora od strane Novog Koncesionara

Ugovorne strane 1 i 3 saglasne su da će se svi članovi Ugovora o koncesiji koji se odnose na kontrolu realizacije obaveza iz Ugovora o koncesiji primjenjivati i na Ugovarača 3 na osnovu ovog Ugovora o prenosu, a kontrola koju vrši Ugovarač 1 se vrši u potpunosti u skladu sa zakonom i Ugovorom o koncesiji.

Član 5

Nadležnost suda i troškovi

Ugovorne strane su saglasne da će sve nastale sporove rješavati sporazumom, a u slučaju nemogućnosti rješavanja istih mirnim putem, ugovaraju nadležnost Privrednog suda Crne Gore.

Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom o prenosu, primjenjivaće se odgovarajuće odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o lukama, Zakona o javno-privatno partnerstvu i drugih relevantnih zakona Crne Gore, kao i Ugovora o koncesiji.

Ugovorne strane su saglasne da troškove notarizacije ovog Ugovora snosi Ugovarač 3 – Prijemnik.

Član 6 Završne odredbe

Ovaj Ugovor o prenosu zaključen je u sedam primjeraka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po dva primjerka, a jedan zadržava notar koji je ovjerio ovaj Ugovor.

Ugovorne strane:

Ugovarač 1 „Vlada Crne Gore”

Ugovarač 2 – Ustupilac

„Damen Holding B.V”

„Adriatic Marinas doo”

David Margason

Ugovarač 3 – Prijemnik

„Dry Docks World – Dubai LLC“

Rado Antolovic

„Adriatic Marinas doo”

David Margason

Tumač za engleski jezik

XXXXXXX

Notar

XXXXXXX

UGOVOR O PRENOSU PRAVA I OBAVEZA IZ UGOVORA O KONCESIJI

Ovaj dokument predstavlja Ugovor o prenosu (u daljem tekstu: Ugovor o prenosu) prava i obaveza iz Ugovora o koncesiji, zaključenog dana 30. novembra 2018. godine i ovjerenog pod brojem OVP 3516/2018 dana 04. decembra 2018. godine od strane notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog (u daljem tekstu: Ugovor o koncesiji), koji je prenesen dana _____2020. godine Zaključkom Vlade Crne Gore broj _____ novom konzorcijumu koji čine Adriatic Marinas doo i Dry Docks World – Dubai LLC, te se ovaj Ugovor o prenosu zaključuje dana _____2020. godine u Podgorici, između:

1. **Ugovarača 1 – „Vlada Crne Gore”**, kojeg zastupa _____,
2. **Ugovarača 2 – Ustupilac – Konzorcijum „Adriatic Marinas” doo Tivat**, čiji je PIB 02467593, i **„Dry Docks World – Dubai LLC”, Ujedinjeni Arapski Emirati**, sa registarskim brojem 1013574, kojeg zastupaju David Margason i Rado Antolovic,
3. **Ugovarača 3 – Prijemnika – „MONTENEGRO YACHT SERVICES” d.o.o. Tivat**, sa registarskim brojem 02700930, kojeg zastupa ovlašćeni zastupnik Savo Đurović,

u daljem tekstu Ugovarač 1, Ugovarač 2 i Ugovarač 3 zajedno se nazivaju „Ugovorne strane“, a svaki od njih pojedinačno „Strana“.

PREAMBULA

Ugovorne strane saglasne su:

- Da je Ugovaraču 2, u svojstvu Koncesionara, bio prenesen Ugovor o koncesiji uz saglasnost Ugovarača 1, u svojstvu Koncedenta. Predmet Ugovora o koncesiji je koncesiono područje koje obuhvata prostor u ograđenom krugu Brodogradilišne luke Bijela sa operativnom obalom i gatovima, ukupne površine 108.294 m², i lučki akvatorijum ukupne površine 281.077,4 m²;
- Da je Ugovarač 2 obavezan da u roku od 60 dana od dana prenosa Ugovora o koncesiji osnuje ili stekne privredno društvo u Crnoj Gori koje će obavljati koncesionu djelatnost;
- Da je Ugovarač 2 stekao privredno društvo u Crnoj Gori - registrovano pod nazivom „Montenegro Yacht Services“ d.o.o. sa PIB-om 02700930, sa registrovanim sjedištem u Tivtu (Ugovarač 3), preko kompanije DDPM Holdings Limited sa registarskim brojem CL4140, sa registrovanim sjedištem u Dubaiju, Ujedinjeni Arapski Emirati - koje će obavljati koncesionu djelatnost;
- Da ovim Ugovorom Ugovarač 2 – Ustupilac želi da prenese na Ugovarača 3 – Prijemnika sva prava i obaveze iz Ugovora o koncesiji. Sa sadržajem Ugovora o koncesiji Ugovarač 3 - Prijemnik je upoznat i prihvata sva prava i obaveze iz Ugovora o koncesiji.

Stoga, Strane su saglasne da zaključe sljedeći:

UGOVOR O PRENOSU PRAVA I OBAVEZA IZ UGOVORA O KONCESIJI

OVP 3516/2018 zaključen dana 04. decembra 2018. i prenesen dana _____2020. godine

Član 1

Predmet Ugovora

Predmet ovog Ugovora o prenosu je prenos od strane Ustupioca – Ugovarača 2 Prijemniku - Ugovaraču 3 svih prava i obaveza iz Ugovora o koncesiji, ovjerenog pod OVP 3516/2018, dana 04.12.2018. godine od strane notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog, i prenesenog dana _____2020. godine, koji prenos je ovjeren od strane notara _____ pod brojem _____dana _____2020. godine, te koji predstavlja sastavni dio ovog Ugovora o prenosu, u skladu sa uslovima predviđenim u istom zaključenom pravnom poslu.

Ustupilac prenosi na Prijemnika gore navedeni Ugovor o koncesiji bez ikakve naknade.

Član 2

Saglasnost i odobrenje

Ugovarač 1 saglasan je da Ugovarač 3 – Montenegro Yacht Services d.o.o. iz Tivta preuzme Ugovor o koncesiji iz člana 1 ovog Ugovora, pod uslovom da Ugovarač 2 i Ugovarač 3 postanu neograničeno solidarno odgovorni za sve obaveze koje je Ugovarač 3 preuzeo ovim Ugovorom o prenosu.

Ugovorne strane su saglasne da u vezi sa pravnim poslom koji proizilazi iz ovog Ugovora o prenosu nemaju neriješenih međusobnih potraživanja, osim onih potraživanja koja proizilaze iz ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da na Prijemnika prelaze sva prava i obaveze koje Ustupilac ima na osnovu zaključenog Ugovora o koncesiji iz člana 1 ovog Ugovora o prenosu, na dan zaključenja ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da se izmjene ovog Ugovora o prenosu mogu vršiti samo pisanim putem, uz prethodnu saglasnost Ugovarača 1, kao i da su punovažne i obavezujuće samo one izmjene Ugovora koje su Ugovarači sačinili u pisanoj formi, u vidu aneksa ovog Ugovora.

Član 3

Nadležnost suda i troškovi

Ugovorne strane su saglasne da će sve nastale sporove rješavati sporazumom, a u slučaju nemogućnosti rješavanja istih mirnim putem, ugovaraju nadležnost Privrednog suda Crne Gore. Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom o prenosu, primjenjivaće se odgovarajuće odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o lukama, Zakona o javno-privatnom partnerstvu i drugih relevantnih zakona Crne Gore.

Ugovorne strane su saglasne da troškove notarizacije ovog Ugovora o prenosu snosi Ugovarač 3 – Prijemnik.

Član 4

Završne odredbe

Ovaj Ugovor o prenosu zaključen je u sedam primjeraka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po dva primjerka, a jedan zadržava notar koji je ovjerio ovaj Ugovor.

Ugovorne strane:

Ugovorna strana 1 „Vlada Crne Gore”

Ugovorna strana 2 – Ustupilac „Konzorcijum”

“Dry Docks World – Dubai LLC”

Rado Antolovic

Adriatic Marinas doo

David Margason

Ugovorna strana 3 – Prijemnik „Montenegro Yacht Services” d.o.o. Tivat

Savo Đurovic, ovlašćeni zastupnik

Tumač za engleski jezik

XXXXXXXXX

Notar

XXXXXXXXXXXX

U skladu sa članovima 14,16,18 i 20 Zakona o lukama (Službeni list Crne Gore br. 51/08, 40/11, 27/13 i 18/19), i Zaključkom Vlade Crne Gore br. _____ donijetim dana _____ 2020. godine,

Strane Ugovora o koncesiji:

1. **VLADA CRNE GORE**, koju zastupa _____, (u daljem tekstu: **Koncedent**);
2. **KONZORCIJUM ADRIATIC MARINAS D.O.O., TIVAT, CRNA GORA, PIB 02467593 I DRY DOCKS WORLD – DUBAI LLC, REGISTARSKI BROJ 1013574**, kojeg zastupaju David Margason i Rado Antolovic (u daljem tekstu: **Koncesionar**);

(u daljem tekstu zajedno se nazivaju: **Ugovorne strane**)

dana _____ 2020. godine, u _____, zaključuju sljedeći:

ANEKS 1 UGOVORA O KONCESIJI

za privredno korišćenje brodogradilišne luke na području K.O. Bijela

S obzirom na to da je lokacija Bijele predviđena za lokaciju Brodogradilišne luke koja obavlja djelatnost izgradnje i popravki jahti, megajahti i brodova na prostoru koji je predmet koncesije;

S obzirom na to da je Vlada Crne Gore dodijelila koncesiju prethodnom koncesionaru (konzorcijumu Adriatic Marinas doo i Damen Holding BV) u skladu sa Odlukom br. 07-5591 od 29. novembra 2018. godine, a zatim ustupila tu koncesiju Koncesionaru Ugovorom o ustupanju Ugovora o koncesiji zaključenim dana _____ pod brojem OVP _____;

Ugovorne strane saglasne su kako slijedi:

Član 1

Definicija „Datum završetka remedijacije“ u dijelu „Definicije“ Ugovora o koncesiji mijenja se i glasi:

„Datum završetka remedijacije biće 31. decembar 2021. godine.

Član 2

Svi drugi članovi Ugovora o koncesiji ostaju nepromijenjeni.

Član 3

Ovaj Aneks stupa na snagu nakon njegovog potpisivanja od obje Ugovorne strane.

Zaključeno u _____ dana _____ 2020. godine.

Koncedent

Koncesionar

UGOVOR O KONCESIJI

Na osnovu čl. 6,7,8,9,18, 20 i 34 Zakona o koncesijama (Sl.list CG 8/09) i čl. 14,16,18 i 20 Zakona o lukama (Sl.list CG 51/08, 40/11 i 27/13) i u skladu sa Zaključkom Vlade Crne Gore br. 07-5591, koji je usvojen dana 29. novembra 2018. godine,

UGOVORNE STRANE:

1. **VLADA CRNE GORE**, koju zastupa Vladimir Stjepčević, direktor Lučke uprave Crne Gore (u daljem tekstu: **Koncedent**);

2. **KONZORCIJUM ADRIATIC MARINAS D.O.O., TIVAT, CRNA GORA, PIB 02467593 I DAMEN HOLDING B.V., GORINCHEM, HOLANDIJA, REGISTARSKI BROJ 23049923**, koga zastupaju David Margason i Kant Eliza (u daljem tekstu: **Koncesionar**);

Zajedno označeni u tekstu i sa „Ugovorne strane”.

Dana 30.11.2018. godine u Podgorici, zaključuju:

UGOVOR O KONCESIJI

Pri čemu je lokacija Bijele predviđena za lokaciju Brodogradilišne luke koja obavlja djelatnost izgradnje i popravki jahti, megajahti i brodova na prostoru koji je predmet koncesije.

Pri čemu će konzorcijum upravljati Koncesionarom u skladu sa Zakonom o privrednim društvima i svim pozitivnopravnim propisima Crne Gore.

Pri čemu se dodjela koncesije i vršenje Koncesione djelatnosti u Brodogradilišnoj luci u Bijeloj vrši u skladu sa crnogorskim pozitivnopravnim propisima kojima se uređuju koncesije, a naročito Zakonom o lukama i Zakonom o koncesijama.

Pri čemu je Vlada Crne Gore dodijelila koncesiju Koncesionaru u skladu sa zaključkom br. 07-5591 od 29.11.2018. godine i strane su se sporazumjele o uslovima pod kojima se upravlja ovom koncesijom.

Pri čemu su uslovi u vezi sa koncesijom uređeni ovim Ugovorom.

UGOVORNE STRANE SU SE SPORAZUMJELE o sljedećem:

1. DEFINICIJE

Lučki Akvatorijum je površina mora sa vodnim tijelom i morskim dnom, data u Prilogu 3 ovog Ugovora.

AZPŽS - Agencija za zaštitu prirode i životne sredine.

Brodogradilišna luka je luka u kojoj se brod, jahta ili drugi plovni objekat može graditi kao i luka namijenjena za pristajanje, sidrenje i zaštitu brodova, jahti ili drugih plovnih objekata radi popravke i prepravke.

Biznis plan je razvojni plan sa poslovnim planom koji je dat u Prilogu 1 ovog Ugovora, koji uključuje razvojni program za Lučku infrastrukturu i Lučku suprastrukturu.

Garancija za plaćanje fiksne godišnje koncesione naknade je mjenica izdata od strane Koncesionara u korist Koncedenta kao sredstvo obezbjeđenja naplate godišnjeg iznosa Fiksne koncesione naknade naplative na prvi poziv i bez protesta. Mjenica se dostavlja od strane Koncesionara za svaku godinu unaprijed, u iznosu koji odgovara Fiksnoj koncesionoj naknadi koju treba uplatiti za tu godinu.

Garancija za investiciju predstavlja bankarsku garanciju za kvalitetno izvršenje Investicionog perioda za trogodišnji period na iznos od 20% godišnjeg obima Investicionog perioda, koja mora da bude neopoziva i bezuslovna bankarska garancija naplativa na prvi poziv i izdata od banke koja ima kreditni rejting najmanje BBB, prema Standard and Poor agenciji ili druge prihvatljive banke, data u Prilogu 7.

Investicioni period je period koji počinje teći od dana predaje Izvještaja eksperta kojim se potvrđuje da je Koncesiono područje očišćeno od Istorijskog zagađenja, u skladu sa Prilogom broj 2 ovog Ugovora i crnogorskim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine (koji su usaglašeni sa EU propisima), kako bi Koncesionar započeo realizaciju Investicionog plana.

Indeks potrošačkih cijena označava indeks koji Vlada Crne Gore objavljuje svakog mjeseca. Ako se Indeks potrošačkih cijena zvanično zamijeni nekim drugim indeksnim brojem, u tom slučaju će shodno tome biti izvršeno usklađivanje koncesione naknade.

ISPS Code je Međunarodni bezbjedonosni pravilnik za brodove i lučka područja

Koncedent je Vlada Crne Gore koja dodjeljuje Koncesiju.

Koncesionar je pravno lice kojem je ova koncesija dodijeljena.

Podkoncesionar je treće lice na koje Koncesionar uz pismenu saglasnost Koncedenta može djelimično ili u cjelosti prenijeti prava i obaveze iz ovog Ugovora.

Koncesionu djelatnost čine zajedno izgradnja i remont brodova i izgradnja, remont i održavanje jahti i megajahti.

Lučka infrastruktura obuhvata operativne obale, lukobrane, stalno učvršćene gatove, objekte za bezbjednost i sigurnost plovidbe, lučko drumske i željezničke saobraćajnice, energetske, telekomunikacionu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu, kako je detaljnije definisano i opisano u Prilogu 4 kao i novoizgrađenu infrastrukturu na Koncesionom području.

Lučka koncesija je pravo dodijeljeno Koncesionaru od strane Koncedenta da koristi luku ili njen dio, lučku infrastrukturu i da obavlja privrednu djelatnost na tom dijelu, te da izgradi, rekonstruiše, adaptira ili održava, kao i da finansira Lučku infrastrukturu i suprastrukturu.

Lučka suprastruktura obuhvata objekte i postrojenja izgrađene na lučkom području, kao što su: poslovne zgrade, skladišta, silosi, rezervoari i instalacije, pretovarni mostovi, stalno učvršćeni ili pokretni kranovi i dizalice, pokretni dokovi, radionice i druge objekte i postrojenja u lučkom području shodno članu 4 ZOL-a (kako je blize navedeno u Prilogu 4 ovog Ugovora).



Djelatnost izgradnje i opravki brodova obuhvata sljedeće usluge:

- popravke (remont) i prepravke (rekonstrukcije) svih vrsta brodova i drugih plovnih objekata;
- izgradnja ribarskih brodova;
- izgradnja hidrokrilnih brodova (glisera);
- izgradnja plutajućih dokova, pontona;
- održavanje brodova i ispitivanje opreme;
- servisiranje brodske elektronike i automatike i brodskih električnih i mehaničkih mjernih instrumenata;
- izvođenje instalacionih, montažnih i demontažnih radova i radova na održavanju i opravci brodskih postrojenja;
- stavljanje u pogon postrojenja i opreme izgrađenih brodova i drugih plovnih objekata, rukovođenje radovima, tehničko upravljanje pogonom ili proizvodnjom i održavanjem izgrađenih brodova, postrojenja, objekata i pogona.

Djelatnost izgradnje, remonta i održavanja jahti i megajahti obuhvata sledeće usluge:

- izgradnja i opravka jahti i megajahti, čamaca za odmor i razonodu i sportskih čamaca;
- izgradnja hidrokrilnih brodova (glisera);
- održavanje jahti i megajahti i ispitivanje opreme;
- servisiranje brodske elektronike i automatike i brodskih električnih i mehaničkih mjernih instrumenata;
- izvođenje instalacionih, montažnih i demontažnih radova i radova na održavanju i opravci brodskih postrojenja;
- stavljanje u pogon postrojenja i opreme izgrađenih jahti i megajahti i drugih plovnih objekata, rukovođenje radovima, tehničko upravljanje pogonom ili proizvodnjom i održavanjem izgrađenih jahti i megajahti, postrojenja, objekata i pogona;
- držanje na suvom jahti; držanje na suvom uvijek uključuje radove na održavanju, kao što je tehnički pregled, farbanje i/ili čišćenje trupa;

Koncesiono područje je područje Luke i Lučkog akvatorijuma dodijeljeno Koncesionaru, namijenjeno za obavljanje Koncesione djelatnosti, uključujući Lučku infrastrukturu, koja se nalazi u tom području, a koja je data u Skici sadržanoj u Prilogu 3 ovog Ugovora.

Luka je morski i s morem neposredno povezani prostor s izgrađenim i neizgrađenim obalama, gatovima, lukobranima, objektima, uređajima i postrojenjima namijenjenim za pružanje lučkih usluga i obavljanje drugih djelatnosti koje su s njima u privrednoj, saobraćajnoj ili tehnološkoj vezi, i prikazana je na Skici datoj u Prilogu 3 ovog Ugovora.

MARPOL 73/78 je Međunarodna konvencija o sprečavanju zagađenja s brodova.

MORT – Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

SOLAS je Međunarodna konvencija za sigurnost života na moru.

Ugovor o koncesiji je pisani ugovor kojim se uređuju međusobna prava i obaveze između Koncedenta i Koncesionara u vezi sa ovom koncesijom, u daljem tekstu: „ovaj Ugovor“. „Ugovor“



označava ovaj pisani ugovor zaključen na određeni vremenski period između Koncedenta i Koncesionara, a kojim se uređuju međusobna prava i obaveze.

Ugovor o prenosu je ugovor kojim Koncesionar može prava iz ovog Ugovora, djelimično ili u cjelosti, uz saglasnost Koncedenta, prenijeti na treće lice shodno ZOL-u.

Upotrebna dozvola označava dozvolu koju izdaje organ nadležan za izdavanje građevinskih dozvola i koja je definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Viša sila označava okolnost izvan nečije kontrole, spoljni događaj koji je izvanredan i neotklonjiv i tumačiće se u duhu odredbi Zakona o obligacionim odnosima Crne Gore.

Pravni standard građenja označava sledeće propise:

ZOL je Zakon o lukama, („Službeni list Crne Gore”, br. 51/08, 40/11 i 27/13);

ZOO je Zakon o obligacionim odnosima, („Službeni list Crne Gore”, br. 47/08);

ZOK je Zakon o koncesijama. („Službeni list Crne Gore”, br. 08/09);

ZPUŽS je Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05, "Sl. list Crne Gore", br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13);

ZPP-IO je Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", br. 64/2017, 44/2018 i 63/2018);

Istorijsko zagađenje je svako zagađenje zemljišta, vode ili vazduha koje nije direktno prouzrokovano od strane Koncesionara. Svako zagađenje smatra se Istorijskim zagađenjem nastalim prije Datuma stupanja na snagu Ugovora, osim ukoliko se ne dokaže da je Koncesionar ili određeno treće lice, nakon početka Investicionog perioda, iniciralo zagađenje svojim aktivnostima.

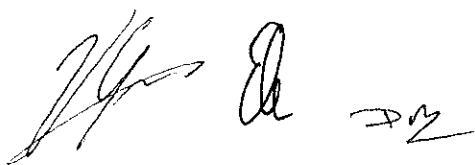
Odgovornost za istorijsko zagađenje životne sredine je svaka odgovornost koja nastaje na osnovu Istorijskog zagađenja i koju će u konačnom snositi Koncedent.

Istorijska odgovornost je odgovornost uslijed okolnosti koje su postojale prije Datuma početka Investicionog perioda.

Remedijacija tla podrazumjeva aktivnosti na uklanjanju opasnog i neopasnog grita i čišćenje zagađenog tla sa čitavog Koncesionog područja u skladu sa Planom remedijacije, do nivoa koji obezbjeđuje poštovanje standarda životne sredine, a u skladu sa važećim propisima Crne Gore i Planom remedijacije iz Priloga 2, što je potvrđeno Izvještajem eksperta.

Datum završetka Remedijacije označava 31.mart 2020. godine.

Investicioni plan je plan razvoja Lučke infrastrukture i suprastrukture za period od 3 (tri) godine od datuma početka Investicionog perioda, koji je dat u Prilogu 1 ovog Ugovora.



Ekspert je Intergeo Environmental Technology Austria kao nadzorni organ, kojeg je izabrala AZPŽS u skladu sa procedurama Svjetske banke na osnovu Tendera objavljenog dana 25. jula 2016. godine, radi utvrđivanja stanja remedijacije životne sredine.

Izveštaj eksperta je izveštaj pripremljen od strane Eksperta, kojeg su Ugovorne strane prihvatile kao Eksperta, koji će konstatovati da je remedijacija čitavog Koncesionog područja izvršena u skladu sa Planom remedijacije i crnogorskim propisima koji uređuju oblast zaštite životne sredine.

Datum stupanja na snagu ovog Ugovora je datum potpisivanja Ugovora.

2. PREDMET KONCESIJE

2.1. Koncesiono područje

Koncesiono područje obuhvata:

- a) Prostor u ograđenom krugu Brodogradilišne luke sa operativnom obalom i gatovima ukupne površine 108.294 m², koji obuhvata:
- kat. parcelu 766/1, LN 1683 K.O. Bijela, površine 74.780 m² i 1.605 m²,
 - kat. parcelu 766/2, LN 1683 K.O. Bijela, površine 18.916 m².
 - kat. parcelu 2934, LN 1683 K.O. Bijela, površine 1.000 m² i 1.995 m².
 - kat. parcelu 2935, LN 1683 K.O. Bijela, površine 2.132 m².
 - kat. parcelu 2936, LN 1683 K.O. Bijela, površine 1.193 m²,
 - kat. parcelu 2937, LN 1683 K.O. Bijela, površine 73 m²,
 - kat. parcelu 2938, LN 1683 K.O. Bijela, površine 446 m².
 - kat. parcelu 2939, LN 1683 K.O. Bijela, površine 1.674 m²,
 - kat. parcelu 2940, LN 1683 K.O. Bijela, površine 610 m²,
 - kat. parcelu 2941, LN 1683 K.O. Bijela, površine 3.870 m².

Koncesiono područje obuhvata i prostor pod objektima 1-17, 20, 23-40 i 42-49 na kat. parceli 766/1, LN 1683, K.O. Bijela (suprastruktura), površine 23.385 m² i prostor pod objektima 18, 19, 21, 22 i 41 na kat. parceli 766/2, LN 1683, K.O. Bijela (suprastruktura) površine 2.461 m², tako da ukupna površina prostora pod objektima (suprastruktura) obuhvata 25.846 m².

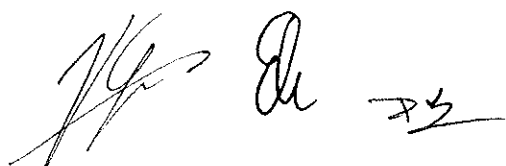
Skica naprijed navedenih kat. parcela data je u Prilogu 3 Ugovora.

Korišćenje Koncesionog područja može biti ograničeno na određenim lokacijama na kojima se obavljaju remedijacione aktivnosti, za unaprijed određeni vremenski period shodno Planu remedijacije. Površina Brodogradilišta na kojoj će se vršiti remedijacija je čitava površina Koncesionog područja, osim Lučkog akvatorijuma, koja je data u Prilogu 3 ovog Ugovora o koncesiji. Plan remedijacije biće usaglašen sa aktivnostima Koncesionara koje se odnose na instalaciju nove opreme. Vlada će dogovoriti prihvatljive aranžmane sa licem koje sprovodi remedijaciju koji nisu u suprotnosti sa planiranim aktivnostima Koncesionara.

b) Lučki akvatorijum

Lučki akvatorijum obuhvata prostor ukupne površine 281.077,4 m² saglasno skici koja je data u Prilogu 3 ovog Ugovora.

2.2. Pravo na mirnu državinu



Koncedent će, tokom trajanja ovog Ugovora o koncesiji, obezbijediti Koncesionaru mirnu državinu Koncesionog područja.

3. NAMJENA LUČKE KONCESIJE

3.1. Obaveze Koncesionara

Koncesionar se obavezuje da adaptira, rekonstruiše, izgradi, opremi i iskorišćava Brodogradilišnu luku, na Koncesionom području u periodu na koji je zaključen ovaj Ugovor, u skladu sa Biznis planom, koji je dat u Prilogu 1 ovog Ugovora, i u skladu sa Investicionim planom koji je dat kao Prilog 1 ovog Ugovora i Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Osim toga, Koncesionar se obavezuje da iskorišćava Brodogradilišnu luku na najmoderniji i produktivan način, u skladu sa ovim Ugovorom i svim pozitivnopravnim propisima.

Koncesionaru nije dozvoljeno da mijenja Koncesionu djelatnost Brodogradilišne luke bez prethodno pribavljenog pisanog odobrenja Koncedenta.

Svako odstupanje od ovih odredaba mora biti uređeno posebnim ugovorom koji će predstavljati aneks uz ovaj Ugovor. Ugovorne strane su saglasne da Koncedent neće prihvatiti takvo odstupanje na „ipso facto“ osnovi, pri čemu se neizjašnjavanje Koncedenta ne smije tumačiti kao odobravanje.

Nepostupanje po tački 3.1 smatra se bitnim kršenjem Ugovora.

3.1.1. Obaveze Koncesionara tokom trajanja perioda remedijacije

Koncesionar ima pravo da započne realizaciju Investicionog plana prije početka Investicionog perioda, na osnovu svoje diskrecione odluke. U tom slučaju će Koncesionar postupati u skladu sa relevantnim informacijama iz Plana remedijacije iz Priloga 2. Bez obzira na raniji početak realizacije Investicionog plana, sve druge obaveze Koncesionara na osnovu ovog Ugovora počinju isključivo nakon početka Investicionog perioda.

Koncesionar će omogućiti, na osnovu Plana remedijacije, sprovođenje svih sanacionih mjera za vrijeme trajanja sanacionih aktivnosti na području prikazanom u Prilogu 2.

Koncesionar će omogućiti korišćenje određene infrastrukture za potrebe i u toku sprovođenja remedijacije. Navedeno obuhvata:

- a. Nesmetan pristup lokaciji kroz glavnu kapiju i putu do istočnog gata;
- b. Put na lokaciji između glavne kapije i istočnog gata;
- c. Istočni gat i njegovo korišćenje za utovar/istovar isključivo na/sa brodove(a) koji su neophodni za sprovođenje sanacionih mjera;
- d. Priključak na neophodnu drugu infrastrukturu koja najmanje uključuje pristup snabdjevanju strujom i vodom (izuzev troškova povezanih sa korišćenjem istog).

4. PLAN IZGRADNJE INFRASTRUKTURE I SUPRASTRUKTURE

4.1. Lučka infrastruktura i suprastruktura

Investicija u iznosu ne manjem od 20.000.000,00€, za period od 3 (tri) godine od dana početka Investicionog perioda biće realizovana u skladu sa Investicionim i Biznis planom, koji čine Prilog 1 ovog Ugovora.

4.1.1 Lučka infrastruktura koju obezbjeđuje Koncedent

Koncedent obezbjeđuje Koncesionaru Lučku infrastrukturu opisanu u Prilogu 4 u Listi infrastrukture, koja predstavlja sastavni dio ovog Ugovora.

4.1.2 Lučka infrastruktura i suprastruktura - investiciona ulaganja Koncesionara

Ugovorne strane su saglasne da je Koncesionar obavezan da investira u adaptiranje, rekonstrukciju i izgradnju infrastrukture i suprastrukture u skladu sa Investicionim planom, Biznis planom i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Investicioni plan sadrži vremenski okvir u kojem će Koncesionar graditi, rekonstruisati i adaptirati Lučku infrastrukturu i Lučku suprastrukturu.

Koncesionar je dužan da izvršava Investicioni plan.

Adaptacija, rekonstrukcija i izgradnja objekata Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture vrši se u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Koncedent će u svakom trenutku držati na snazi urbanističko-prostornu dokumentaciju koja se odnosi na Koncesiono područje koja neće negativno uticati na djelatnost Koncesionara koja je predviđena ovim Ugovorom.

Koncesionar je dužan da stalno održava infrastrukturu i suprastrukturu u dobrom redu i stanju, koristeći održive materijale i tehnike.

Nakon završetka bilo kojeg novog objekta Lučke infrastrukture ili Lučke suprastrukture, Koncesionar je obavezan da dostavi Koncedentu plan izvedenog stanja sa detaljnom listom instalacija, mjerenja, nagiba i temelja izvedenih radova, uključujući radove na popravci puteva i izgradnji, odnosno rekonstrukciji cijevi i podzemnih vodova.

4.1.3. Lučka infrastruktura

Koncesionar je saglasan da adaptira, rekonstruiše i izgradi Lučku infrastrukturu u Brodogradilišnoj luci za vrijeme trajanja ovog Ugovora, u skladu sa uslovima i potrebama, utvrđenim Razvojnim Planom, Biznis Planom i Investicionim Planom.

Koncedent ima vlasništvo nad Lučkom infrastrukturu adaptiranom, rekonstruisanom i novoizgrađenom od strane Koncesionara, ali Koncesionar ima neograničeno pravo korišćenja te infrastrukture tokom perioda trajanja ovog Ugovora. Lučka infrastruktura predaje se na kraju perioda važenja ovog Ugovora Koncedentu u skladu sa odredbama iz ovog Ugovora.

4.1.4 Lučka suprastruktura

Koncesionar, koji je izgradio objekte Lučke suprastrukture po osnovu ovog Ugovora će steći pravo svojine na tim objektima Lučke suprastrukture, ali će iste ukloniti nakon prestanka Ugovora

o koncesiji. Međutim, ukoliko se ti objekti ne mogu ukloniti bez nanošenja značajne štete i/ili smanjenja vrijednosti tih objekata, Koncedent će steći vlasništvo nad tim objektima uz plaćanje iznosa koji odgovara amortizovanoj vrijednosti tih objekata.

Po prestanku koncesionog odnosa Koncesionar Koncedentu predaje objekte Lučke suprastrukture, koji su izgrađeni i angažovani za obavljanje Koncesione djelatnosti u dobrom funkcionalnom stanju.

Ukoliko Koncesionar namjerava da proda objekte Lučke suprastrukture koji su bili u njegovom vlasništvu, nakon prestanka Ugovora o koncesiji, a koji su bili u funkciji Koncesione djelatnosti, Koncedent ima pravo preče kupovine u roku od 120 (sto dvadeset) dana od dana dobijanja ponude Koncesionara. Koncesionar se obavezuje da isto pravo preče kupovine obezbijedi Koncedentu i u odnosu na bilo koje treće lice kojem putem Ugovora o prenosu bude prenešen dio prava iz ovog Ugovora.

Ukoliko Koncesionar, tokom trajanja Koncesionog perioda, namjerava da proda imovinu koja je predmet prava preče kupovine Koncedenta, Koncesionar će u pisanoj formi obavijestiti Koncedenta o namjeravanoj prodaji. To obavještenje će sadržati preciznu informaciju o imovini koja je predmet prodaje i predviđenoj kupoprodajnoj cijeni (u daljem tekstu: Obavještenje o prodaji uz pravo preče kupovine). Koncesionar nije dužan da objelodani naziv potencijalnog kupca za predmetnu imovinu, kao ni detaljne uslove te predviđene prodaje.

Nakon prijema Obavještenja o prodaji uz pravo preče kupovine, Koncedent ima 60 (šezdeset) dana da iskoristi svoje pravo preče kupovine i da obavijesti u pisanoj formi Koncesionara da li je voljan da iskoristi svoje pravo preče kupovine (u daljem tekstu: Obavještenje o korišćenju prava preče kupovine).

Kupoprodajni ugovor se zaključuje, a kupoprodajna cijena će se uplatiti i pravo svojine prenijeti, sve u roku od 15 (petnaest) dana nakon što Koncedent pošalje Obavještenje o korišćenju prava preče kupovine.

Ukoliko Koncedent ne pošalje Obavještenje o korišćenju prava preče kupovine u roku od 60 (šezdeset) kalendarskih dana od dana prijema Obavještenja o prodaji uz pravo preče kupovine, smatraće se da se Koncedent odriče svog prava preče kupovine, i Koncesionar je slobodan da izvrši predviđenu prodaju.

4.1.5. Obaveze Koncesionara

Koncesionar se obavezuje da obezbijedi adaptaciju, rekonstrukciju, izgradnju i korišćenje objekata Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture u skladu sa Investicionim programom, čiji je sastavni dio program adaptacije, rekonstrukcije i izgradnje i program finansiranja.

4.1.6. Zalaganje Koncesionog prava i Lučke suprastrukture

Koncesionar ima pravo da zalaže i/ili na drugi način optereti Koncesiono pravo i Lučku suprastrukturu, u korist međunarodno priznatih finansijskih institucija u cilju dobijanja sredstava finansiranja za realizaciju Investicionog plana, uz prethodnu saglasnost Koncedenta.

Tu spadaju multilateralne razvojne banke, kao i uvaženi korporativni zajmodavci, uključujući međunarodne banke i banke koje su registrovane i licencirane u Crnoj Gori. Koncedent neće, bez razloga, odbiti da izda svoju saglasnost ili pruži pomoć, ukoliko se zahtijeva, kako bi se realizovalo gore navedeno pravo zalaganja/opterećenja.

4.2. Investicije u novu Djelatnost izgradnje i popravki jahti



Investicija u novu Djelatnost izgradnje i/ili popravke jahti i megajahti data je u Prilogu 1 ovog Ugovora.

4.3. Modernizacija kapaciteta za izgradnju i opravku brodova i drugih plovniha objekata

Investicija u kapacitete za izgradnju i popravku brodova, jahti i megajahti data je u Prilogu 1 ovog Ugovora.

4.4 Početak investicionih ulaganja

Koncesionar će otpočeti sa investicionim aktivnostima u roku od 30 (trideset) dana od dana predaje Izvještaja eksperta, odnosno od početka Investicionog perioda.

Koncesionar je u obavezi da tokom trajanja Koncesionog perioda obezbijedi poštovanje standarda zaštite životne sredine u skladu sa propisima Crne Gore, a to stanje ne može biti nepovoljnije od onog koje je dato u Izvještaju eksperta.

Koncedent će ponuditi Koncesionaru svu pomoć i podršku za dobijanje odgovarajućih dozvola i saglasnosti, a ukoliko Koncedent nastupa kao davalac dozvola i saglasnosti u vezi sa izgradnjom objekata koncesije. Koncedent se obavezuje da će izdati takve dozvole i saglasnosti Koncesionaru u rokovima propisanim crnogorskim zakonima, pod uslovom da je takav zahtjev Koncesionar podnio i dostavio svu neophodnu dokumentaciju u skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast. Svako neopravdano kašnjenje u izdavanju dozvola i saglasnosti na osnovu zahtjeva Koncesionara rezultiraće produženjem rokova predviđenih Investicionim planom za onaj period koliko je trajalo kašnjenje Koncedenta prilikom izdavanja dozvola, a u slučaju da Koncedent ne izda te dozvole u skladu sa članom 15.2, to će se smatrati bitnom povredom ovog Ugovora.

4.5 Primjena tehničkih standarda i propisa

Za projektovanje, rekonstrukciju, adaptaciju ili izgradnju se primjenjuju crnogorski tehnički propisi i standardi, međunarodni tehnički propisi i standardi koji važe u Crnoj Gori i opšteprihvaćeni međunarodni propisi i standardi.

4.6 Izgradnja

Ispunjenje Investicionog plana mora biti dovršeno u roku od 36 (trideset šest) mjeseci nakon datuma početka Investicionog perioda u skladu sa članom 4.4 i članom 4.10.

Kršenje ovih obaveza predstavlja bitno kršenje Ugovora, kako je definisano članovima 4.10 i 16.2.

4.7 Izbor izvođača i početak izgradnje

Koncesionar je dužan izvijestiti Koncedenta o izboru izvođača i početku izgradnje.

4.8 Izvještavanje Koncedenta o načinu i dinamici izgradnje

Obavezu izvještavanja izvršava Koncesionar fazno, najmanje dva puta godišnje. Na opravdani zahtjev Koncedenta, Koncesionar je dužan dostaviti svu građevinsku i tehničku dokumentaciju.

4.9 Nadzor i kontrola nad izvođenjem radova

Nadzor nad izvođenjem radova sprovodi se u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Radi zaštite interesa, Koncedent može zahtijevati da se izvrši zajednički tehnički pregled svakog završenog objekta.



4.10. Kontrola realizacije Investicionog plana

Kontrola realizacije Investicionog plana će se vršiti od strane Kontrolora kojeg će imenovati Koncedent. Redovna kontrola se vrši na godišnjoj osnovi nakon isteka svake od godišnjih faza Investicionog plana kako je predviđeno u tom programu.

Koncedent će imenovati Kontrolora između jedne od 3 (tri) međunarodno priznate revizorske kuće: KPMG, PricewaterhouseCoopers i Ernst & Young, koja će biti plaćena od strane Koncesionara.

Koncedent može angažovati o svom trošku Kontrolora u bilo kojem trenutku tokom trajanja Investicionog plana da izvrši vanrednu kontrolu ispunjenja obaveza Koncesionara iz Investicionog plana.

Nakon isteka konačne investicione faze Investicionog plana, Kontrolor će pripremiti svoj konačni izvještaj o ispunjenju Investicionog plana (u daljem tekstu: Konačni izvještaj). Kontrolor će dostaviti pisani izvještaj Koncedentu u vezi završetka redovne ili vanredne kontrole, kao i u vezi rezultata tih kontrola.

U slučaju da Kontrolor utvrdi nedostatak u investiciji za određenu godišnju fazu realizacije Investicionog plana u odnosu na iznos investicije koji je predviđen za tu fazu Investicionog plana (u daljem tekstu: Nedostatak), Koncedent će obavijestiti Koncesionara u pisanoj formi o tom nedostatku (u daljem tekstu: Obavještenje o nedostatku) i pozvati Koncesionara da izvrši svoje obaveze u dodatnom roku od 90 (devedeset) dana, osim na kraju treće godine Investicionog perioda kada taj dodatni rok iznosi 180 dana (u daljem tekstu: Dodatni rok).

U slučaju da je nedostatak utvrđen u bilo kojoj od prve tri godine, i Koncesionar ne izvrši svoje obaveze u Dodatnom roku, Koncedent ima pravo da aktivira Investicionu garanciju i naplati ugovornu kaznu u iznosu od 2% od neinvestiranog iznosa za tu godinu, ali nema pravo da raskine ovaj Ugovor o koncesiji kako je propisano članom 16.2 stav 1 tačka 4. pod uslovom da investicija prelazi 75% od planirane investicije za tu godinu.

U slučaju da je utvrđeno u Konačnom izvještaju da Nedostatak predstavlja manje od 25% iznosa utvrđenog Investicionim planom, a Koncesionar ne izvrši svoje obaveze tokom Dodatnog roka, Koncesionar će u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka Dodatnog roka izdati Investicionu garanciju u korist Koncedenta naplativu na prvi poziv za cjelokupni iznos nerealizovane investicije (u daljem tekstu: Investiciona garancija). U tom slučaju, Koncesionar je obavezan da realizuje preostali iznos investicije u roku od 180 dana nakon izdavanja Investicione garancije. U slučaju da Kontrolor utvrdi da investicija nije realizovana u tom roku, Koncedent ima pravo da se naplati iz Investicione garancije, ali nema pravo da raskine Ugovor o koncesiji.

U slučaju da Koncesionar, u roku od 30 (trideset) dana nakon Dodatnog roka, ne izda Investicionu garanciju, kako je to predviđeno ovim Ugovorom, to će se smatrati bitnom povredom ovog Ugovora.



Koncedent ima pravo da raskine ovaj Ugovor o koncesiji u skladu sa članom 16.2, stav 1, tačka 4, u slučaju da je Nedostatak utvrđen u Konačnom izvještaju veći od 25% u odnosu na iznos iz Investicionog plana.

Koncesionar je dužan da u roku od 30 (trideset) dana prije početka svakog Investicionog perioda dostavi Koncedentu Investicionu garanciju za taj investicioni period.

Koncedent je saglasan da Investiciona garancija može biti i revolving bankarska garancija.

Kršenje ove obaveze predstavlja bitno kršenje Ugovora.

5. VRIJEME TRAJANJA

5.1. Rok trajanja koncesije

Koncesija ističe 30 (trideset) godina od datuma početka Investicionog perioda.

Rok trajanja koncesije može se produžiti samo za period za koji Koncesionar nije mogao koristiti koncesiju usljed više sile.

6. KONCESIONA NAKNADA

6.1. Visina, rokovi i način plaćanja

Godišnja fiksna naknada za korišćenje koncesionog područja se određuje na iznos od 123.302,70 €, čija će visina ostati nepromjenjena tokom čitavog Koncesionog perioda. Godišnja fiksna koncesiona naknada će se korigovati na godišnjem nivou na osnovu Indeksa potrošačkih cijena koji je važio prethodne godine za sledeću godinu.

Varijabilna naknada nakon dostavljenog revidovanog bilansa uspeha bez troškova kamata, poreza i amortizacije utvrđuje se ukoliko je obračun EBITDA (prihod umanjen za rashod bez troškova amortizacije) na iznos do 5.000.000 € – 5% na EBITDA, a preko 5.000.000 € – 3% na EBITDA).

Godišnja fiksna naknada se plaća svaka tri meseca unaprijed, a Varijabilna naknada se plaća jednom godišnje nakon usvajanja finansijskih iskaza.

Koncesiona naknada plaća se od datuma početka Investicionog perioda, a plaćanje se vrši u skladu sa sledećom dinamikom:

Grejs period (samo za fiksnu naknadu): prve 3 (tri) godine od Datuma početka Investicionog perioda.

U sledeće 3 (tri) godine Koncesionar je dužan plaćati udvostručeni iznos godišnje fiksne Koncesione naknade.

Nakon 6 (šeste) godine Koncesiona naknada se plaća u punom godišnjem iznosu, shodno stavu 1, 2 i 3 ovog člana.

Koncesiona naknada koja se plaća na osnovu ovog Ugovora uplaćuje se na žiro račun Koncedenta datog u Instrukcijama za plaćanje koje dostavlja Koncedent.

7. VIŠA SILA

7.1. Opšte odredbe

Više sile su izuzetno nepremostive i nepredvidive okolnosti, koje nastupe zbog prirodne nepogode ili vanrednog stanja, nakon zaključenja ovog Ugovora o koncesiji, i van su volje Ugovornih strana i nije ih moguće predvidjeti, izbjeći ili suzbiti.

7.2. Posljedice nastupanja više sile

Ako zbog nastupanja Više sile izvršenje Ugovora postane objektivno nemoguće, obje Ugovorne strane su oslobođene svojih daljih ugovornih obaveza dok traju te okolnosti.

Nijedna Ugovorna strana ne smije ostvarivati svoja prava, koja joj po ovom Ugovoru ili po zakonu pripadaju zbog kršenja druge Ugovorne strane, u slučaju da je kršenje nastalo nastupanjem Više sile.

Ako je zbog Više sile privremeno onemogućeno izvršavanje bilo kakve obaveze iz ovog Ugovora, rok za ispunjenje obaveza se produžava za to vrijeme trajanja Više sile.

Izuzetno od stava 1 ove tačke Koncesionar je dužan izvršavati djelatnosti javnih usluga po ovom Ugovoru uprkos Višoj sili, ako je to razumno moguće.

Odredbe iz prethodnog stava se primjenjuju i u dijelu obaveza Koncesionara, da obavlja neophodne poslove u vezi sa upravljanjem i vođenjem objekata Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture.

Ako Koncesionar ima sa ovim izvršavanjem posebne troškove i druge rashode, koji prelaze redovne rashode za Koncesionu djelatnost, ima pravo na finansijsko poravnanje, na način, da se za te dodatne troškove i rashode po prethodnom odobrenju Koncedenta smanji Koncesiona naknada u okviru prvog godišnjeg obračuna nakon nastupanja posljedica više sile, ako Koncedent ne obezbijedi drugačiji način pokrića tih troškova.

Ako dodatne troškove i rashode nije moguće izmiriti iz Koncesione naknade u skladu sa prethodnim stavom, Koncedent je dužan Koncesionaru nadoknaditi sve stvarne troškove koje je sa time imao.

U slučaju iz stava 1 primjenjuju se odredbe o posljedicama prijevremenog prestanka koncesionog odnosa.

Ako je očigledno da događaj više sile traje duži vremenski period, i u slučaju da taj period traje duže od 6 (šest) mjeseca od dana obavještanja, i takve je prirode da ugrožava finansijsku ravnotežu Ugovora, svaka Ugovorna strana ima pravo raskinuti Ugovor sa pisanim obavještenjem drugoj Ugovornoj strani.

7.3. Finansijsko poravnanje



Finansijsko poravnanje će predložiti Koncesionar Koncedentu na način da u predlogu navede iznos dodatnih troškova i rashoda u roku od 60 (šezdeset) dana od kada su mu poznati odnosno bi mu morali biti poznati.

Ugovorne strane se obavezuju da će se odmah a najkasnije u roku od 5 (pet) dana, nakon podnošenja predloga sastati, kako bi raspravljale i u dobroj vjeri se dogovarale o takvom predlogu u svjetlu finansijskih posljedica predmetnog događaja više sile za Koncesionara.

Ako Ugovorne strane ne postignu zajedničku odluku o ocjeni finansijskih posljedica predmetnog događaja Više sile u roku od 30 (trideset) dana nakon podnošenja predloga iz prethodnog stava, svaka od Ugovornih strana može zahtijevati da ocjenu tih posljedica izvrši Stručna komisija iz ovog Ugovora.

Ocjena posljedica mora biti završena u roku od 60 (šezdeset) dana od datuma imenovanja Stručne komisije.

Ako Koncedent ne odobri ocjenu koju uradi Stručna komisija, Ugovorne strane mogu predlagati da se spor rješava u skladu sa članom 21.3.2.

7.4. Produženje koncesije

Aneksom ovog Ugovora, period ovog Ugovora će se produžiti za period trajanja Više sile.

7.5. Način preduzimanja mjera kod nastupanja više sile

Ugovorna strana, koja ne može ispunjavati obaveze po ovom Ugovoru zbog Više sile, dužna je o nastupu tog događaja odmah, a najkasnije u roku od 7 (sedam) dana pismeno obavijestiti drugu Ugovornu stranu.

Obavještenje mora sadržati podatke o nastupu i prirodi događaja i njegovim potencijalnim poslasticama.

Ako za Ugovornu stranu nastupi nemoćućnost ispunjenja obaveza iz ovog Ugovora zbog nastupanja Više sile, a o tome ne obavijesti drugu Ugovornu stranu, gubi pravo korišćenja Više sile kao razloga opravdanje ili osnov za ostvarivanje drugih prava, koja bi inače imala zbog nastupanja Više sile.

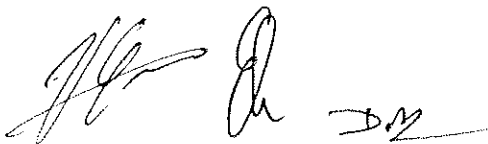
Za vrijeme trajanja Više sile Ugovorne strane će se sa najboljim namjerama truditi smanjiti svu štetu, gubitke, kašnjenja ili smetnje, koje nastanu za vrijeme trajanja Više sile.

8. TARIFE

Koncesionar nije obavezan da objavljuje i traži saglasnost od bilo kojeg organa na Tarife za lučke usluge, a Koncesionar i plovila koja imaju potpisan ugovor sa Koncesionarom za korišćenje usluga koje se pružaju na Koncesionom području nisu dužni da plaćaju lučke naknade za upotrebu obale koje premašuju iznos od 1 eura po svakom osnovu za naplatu naknade (vezivanje plovila duž obale, brodsku lezarinu i sidrenje), u zoni Koncesionog područja.

Naknade za lučke usluge koje spadaju u Koncesionu djelatnost predstavljaju prihod Koncesionara.

9. ZAŠTITA PRAVA KONCESIONARA OD PROMJENE PROPISA I AKATA



9.1 Izmjene i dopune zakona

Koncedent će uložiti sve razumne napore da se konsultuje i raspravi sa Koncesionarom bilo kakve promjene propisa ili primjenu bilo kojih Vladinih mjera koje bi mogle imati negativne posljedice na komercijalne, tehničke ili druge aspekte Koncesione djelatnosti, prije nego se takve izmjene propisa ili primjena Vladinih mjera usvoje ili primijene od strane Koncedenta ili drugih nadležnih organa. Koncedent će takodje učiniti razumne napore kako bi izbjegao ili umanjio bilo kakve takve promjene ili primjenu ili rezultirajući negativan efekat.

9.2 Naknada

Ukoliko Koncedent donese bilo kakav pravni akt kojim se onemogućavaju, lišavaju ili ograničavaju prava Koncesionara u smislu predmeta koncesije, Koncesionar ima pravo na obeštećenje za štetu koju uslijed toga pretrpi u iznosu koji utvrdi nezavisni finansijski ekspert. Radi izbjegavanja svake sumnje, Koncedent će obešteti Koncesionara po principu „euro za euro“ za sve lučke naknade koje su naplaćene iznad naknade navedene u članu 8.

Koncesionar nema pravo na naknadu za izgubljenu dobit.

10. USTUPANJE KONCESIJE

10.1. Opšte odredbe

Koncesionar, uz saglasnost Koncedenta shodno ZOL, može prenijeti dio ili sva prava i obaveze iz ovog Ugovora na treće lice, putem Ugovora o prenosu, pod uslovom da novi koncesionar ispunjava najmanje iste uslove kao i Koncesionar.

Prenos prava i obaveza iz prethodnog stava ne oslobađa Koncesionara odgovornosti za ispunjenje obaveza iz ovog Ugovora. U slučaju zaključenja Ugovora o prenosu takvim ugovorom moraju jasno da se definišu:

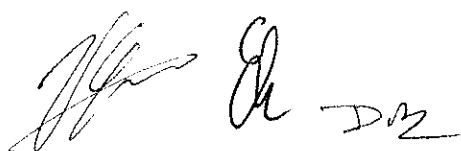
1. Akvatorij i zemljište čije se pravo korišćenja prenosi Ugovorom o prenosu;
2. Obaveze iz ovog Ugovora za čije je izvršenje pored Koncesionara odgovorno i lice sa kojim je zaključen Ugovor o prenosu;
3. Trajanje i uslovi raskida Ugovora o prenosu;
4. Način kontrole obaveza koje se odnose na novog koncesionara.

11. UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE

11.1. Upravljanje

11.1.1. Poslovi upravljanja

Koncesionar je dužan voditi poslovanje na način koji je neophodan za nesmetano korišćenje Brodogradilišne luke za opredijeljenu namjenu.



Koncesionar je dužan sa Lučkom infrastrukturom i Lučkom suprastrukturom upravljati sa pažnjom dobrog privrednika.

11.1.1.1. Prenos prava upravljanja

Poslove i usluge upravljanja sa Lučkom infrastrukturom i Lučkom suprastrukturom obavlja Koncesionar u svoje ime i za svoj račun i finansira ih iz izvora sredstava djelatnosti popravke brodova, jahti i megajahti, a pri tome Koncesionar u cjelosti snosi rizik potraživanja po uslugama.

11.1.2. Osiguranje infrastrukture i suprastrukture

11.1.2.1. Opšte odredbe

Koncesionar je obavezan prije početka rada kao dobar privrednik zaključiti sa osiguravajućim društvom ugovor o osiguranju za osiguranje rizika u vezi svoje odgovornosti za:

- štetu prouzrokovanu djelatnošću brodogradilača;
- štetu prouzrokovanu trećim licima, uključujući rizike vezane za zaštitu životne sredine.

11.1.2.2. Podnošenje ugovora o osiguranju Koncedentu

Koncesionar je dužan dostaviti Koncedentu kopije svih sklopljenih ugovora o osiguranju u roku od 7 (sedam) dana nakon zaključenja Ugovora.

11.1.2.3. Prenos prava iz ugovora o osiguranju

Koncesionar ne može bez pismene saglasnosti Koncedenta prenijeti prava iz ugovora o osiguranju na treće lice.

11.1.3. Razvoj Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture

11.1.3.1. Opšte odredbe

Razvoj Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture obuhvata:

- Investiranje u predmete Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture, koje će Koncesionar izgraditi u okviru Koncesije po ovom Ugovoru radi njihovog poboljšanja ili povećanja kapaciteta (u daljem tekstu: izgrađeni predmeti Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture);
- izgradnju odnosno izradu novih predmeta Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture.

Koncesionar je dužan starati se o razvoju Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture na području koncesije.

Razvoj Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture vrši se u skladu sa programom razvoja Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture, koji usvoji Koncesionar na način opisan ovim Ugovorom.

11.1.3.2. Investicije u izgrađene predmete Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture

Poboljšanje ili proširenje kapaciteta izgrađene Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture izvršice se u skladu sa Investicionim planom i Biznis planom.

Investicije u poboljšanje ili proširenje kapaciteta vrši Koncesionar.

11.1.3.3. Investicije u nove predmete Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture



Investicije u nove predmete Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture vrše se u skladu sa Investicionim planom i Biznis planom.

Nova Lučka infrastruktura i Lučka suprastruktura po ovom Ugovoru gradi se samo na Koncesionom području.

Novu Lučku infrastrukturu i Lučku suprastrukturu izgrađuje Koncesionar, sve u skladu sa ovim Ugovorom i pozitivnim propisima Crne Gore.

11.1.3.4. Upravljanje sa Lučkom infrastrukturom i Lučkom suprastrukturom

Kod upravljanja sa Lučkom infrastrukturom i Lučkom suprastrukturom, Koncesionar je obavezan obezbjeđivati sve uslove koje za luku propisuje zakon.

11.2. Održavanje

11.2.1. Opšte odredbe

Koncesionar je dužan sa pažnjom dobrog privrednika trajno i neprestano vršiti redovno održavanje Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture, koje obuhvata sve poslove, koje je neophodno obaviti, da se u cjelosti obezbijedi rad odnosno korišćenje pojedinih predmeta Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture za njenu namjenu.

Redovno održavanje Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture obuhvata i tekuće održavanje te Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture, investiciono održavanje ove Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture i otklanjanje oštećenja i kvarova, sve u skladu sa Investicionim planom i potrebama za nesmetano odvijanje osnovnih djelatnosti.

11.2.2. Planovi održavanja

Koncesionar je dužan pripremiti plan tekućeg i investicionog održavanja.

11.2.3. Nadzor nad održavanjem

Koncedent ima pravo da, o svom trošku, vrši nadzor sprovođenja obaveze Koncesionara redovnog održavanja Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture na način koji je određen važećim propisima u Crnoj Gori.

11.2.4. Prava Koncedenta u vezi sa održavanjem

Koncedent ima pravo zahtijevati da Koncesionar izvrši radove održavanja koji su predviđeni u planovima tekućeg i investicionog održavanja koji obezbjeđuje nesmetano obavljanje Koncesione djelatnosti, kao i neplanirane radove koji su neophodni po mišljenju Koncedenta a potkrijepljeni adekvatnom dokumentacijom, koje treba hitno izvršiti, a koji nisu bili obuhvaćeni Biznis planom.

Koncesionar je samo obavezan da održava objekte infrastrukture pobrojane u Prilogu 4, minimalno u stanju u kojem su preuzeti, kako je utvrđeno u Prilogu 4, i objekte predviđene Investicionim planom u stanju koje omogućava nesmetano obavljanje djelatnosti.

Zahtjev za radove održavanja Koncedent šalje pismenim putem Koncesionaru kojim određuje i primjereni rok za početak i završetak radova.



Ako Koncesionar ne otpočne sa radovima u određenom roku ili ako je očigledno da ih neće završiti u roku, radove na održavanju može završiti ili izvršiti sam Koncedent na trošak Koncesionara.

U slučaju iz prethodne tačke Koncesionar je obavezan platiti ugovornu kaznu u iznosu od 0,1% od vrijednosti radova koje je obavezan da završi.

Koncesionar je dužan dozvoliti da lica kojima je Koncedent prepustio izvršenje radova održavanja ulaze na područje koncesije i da tamo izvrše potrebne radove na predmetima Infrastrukture i Suprastrukture.

Koncedent šalje Koncesionaru zahtjev za plaćanje radova na održavanju ili za plaćanje pojedinog dijela radova na održavanju i određuje mu primjereni rok za plaćanje koji ne može biti kraći od 30 (trideset) dana.

12. RIZICI

12.1. Obaveze Koncesionara

Koncesionar je u potpunosti odgovoran da o svom trošku vodi računa o adekvatnom osiguranju kojim se pruža pokriće od rizika u vezi sa djelatnošću u Koncesionom području.

12.2. Obaveze Koncedenta

12.2.1. Istorijska odgovornost, Istorijsko zagađenje i Odgovornost za istorijsko zagađenje životne sredine

Koncedent će obešteti Koncesionara za štete koje nastanu od Istorijske odgovornosti ili od Odgovornosti za istorijsko zagađenje.

U slučaju podnošenja bilo kojeg zahtjeva i/ili tužbe i/ili postupka iniciranog protiv Koncesionara od strane bilo kojeg trećeg lica (uključujući nadležni organ ili pravno lice koje kontroliše Koncedent) na osnovu Istorijske odgovornosti i/ili Odgovornosti za istorijsko zagađenje, Koncesionar je obavezan da obavijesti i pozove u pisanoj formi Koncedenta u roku od 30 (trideset) radnih dana od dana prijema takvog zahtjeva od strane Koncesionara, da se pridruži Koncesionaru u postupku odbrane od takvih zahtjeva podnijetih protiv Koncesionara, pod prijetnjom propuštanja. Ukoliko Koncedent ne odgovori na poslato obavještenje u roku od 15 (petnaest) dana ili ne izvrši radnju, smatraće se da Koncedent snosi Istorijsku odgovornost i/ili Odgovornost za istorijsko zagađenje životne sredine.

U slučaju da je Koncesionar pozvao Koncedenta da mu se pridruži u postupku odbrane od zahtjeva podnijetih protiv Koncesionara, i Koncesionar je postao obavezan na osnovu pravosnažne sudske odluke ili odluke državnog organa da plati bilo kojem trećem licu ili Koncedentu iznos po osnovu obaveze iz Istorijske odgovornosti i/ili Odgovornosti za istorijsko zagađenje, Koncesionar ima pravo na povraćaj plaćenih iznosa, kao i na cjelokupnu nadoknadu štete. Koncesionar ima pravo da prebije te iznose sa godišnjom Koncesionom naknadom koja se plaća u skladu sa ovim Ugovorom.

Koncesionar će imati ista prava u slučaju poravnanja sa trećim licem ukoliko je to poravnanje odobreno od strane Koncedenta, ili Koncedent se nije pridružio Koncesionaru u postupku odbrane od zahtjeva podnijetih protiv Koncesionara.



12.2.2. Validnost Koncesije

Koncedent potvrđuje i garantuje Koncesionaru da je Ugovor o koncesiji zaključen u skladu sa zakonom.

Koncesionar zaključuje ovaj Ugovor u potpunosti se oslanjajući na naprijed navedenu garanciju Koncedenta.

U slučaju da se bilo koja odredba Ugovora o koncesiji, koja u bitnom utiče na prava i obaveze Koncesionara proglasi nevažećom ili ništavom, Koncesionar ima pravo da raskine cjelokupni Ugovor.

U slučaju da se cjelokupni Ugovor o koncesiji proglasi nevažećim i ništavim, pitanje naknade štete će se raspraviti po pozitivnopravnim propisima Crne Gore.

13. SIGURNOST

13.1. Postupanje po nalogima i uputstvima inspektora sigurnosti plovidbe

Koncesionar je obavezan da postupa u skladu sa svim nalogima i uputstvima inspektora sigurnosti plovidbe i da ga bez odlaganja izvještava o svakom incidentu ili nezgodi.

14. BEZBJEDNOST

14.1. Obaveze Koncesionara

Koncesionar je dužan da posjeduje: izrađenu i odobrenu procjenu bezbjednosti, sačinjen i odobren plan bezbjednosti luke i imenovano lice u čijoj je nadležnosti bezbjednost, u skladu sa međunarodnim i domaćim propisima kojima se uređuje bezbjednost plovniha objekata i luke i lučkih instalacija, u skladu sa domaćim i međunarodnim propisima i ISPS Kodom.

15. ŽIVOTNA SREDINA

15.1. Princip opreza

Shodno važećim zakonskim propisima iz oblasti zaštite mora od zagađenja sa plovniha i plutajućih objekata Koncesionar je dužan da obezbijedi prihvatne uređaje za odlaganje zauljanih voda, smeća, otpada itd., kao i ispunjavanje ostalih zahtjeva iz pomenutog zakonskog okvira.

Koncesionar je u obavezi poštovati i primjenjivati ekološke standarde propisane važećim zakonskim propisima Crne Gore iz oblasti zaštite životne sredine.

Koncesionar je obavezan da Koncedentu naknadi štetu koja nastane njegovom krivicom, nakon stupanja na snagu ovog Ugovora, u Koncesionom području usljed katastrofa, nezgoda, požara, zagađenja životne sredine, osim u slučaju Istorijaskog zagađenja (čak i ako se otkriju nakon Datuma stupanja na snagu), a što mora biti potvrđeno od strane nezavisnog eksperta.

Koncesionar je dužan da o svom trošku preduzima sve neophodne mjere kako bi spriječio takvu štetu, u skladu sa zakonom ili podzakonskim aktima i dobrom praksom u ovoj oblasti.

15.2. Dozvole



Koncesionar će u svako vrijeme biti u posjedu svih neophodnih dozvola i odobrenja koja se zahtijevaju za obavljanje svih njegovih djelatnosti u koncesionom području. Koncedent će pružiti pomoć prilikom dobijanja dozvola i saglasnosti za rad, i kada je to potrebno, izdati relevantne dozvole i saglasnosti, u skladu sa propisima.

Koncesionar je dužan da dostavi Koncedentu po jedan primjerak svih zahtjeva za dozvole, dobijenih dozvola i dokumenata podnesenih nadležnim organima uprave radi izdavanja dozvola. Ovo dostavljanje dokumenata ima samo za cilj obavješćavanje i nema negativno dejstvo u vezi sa odgovornostima Koncesionara ili obavezom Koncedenta.

Koncedent će pružiti Koncesionaru ili trećem licu sa kojim bude zaključen Ugovor o prenosu svu pomoć za dobijanje svih neophodnih dozvola i odobrenja koja se zahtijevaju za obavljanje svih njegovih djelatnosti u Lučkom području.

15.3. Nezgode

U slučaju zagađenja životne sredine ili ekološki štetnih djelovanja, Koncesionar je dužan da odmah obavijesti nadležni državni organ i Koncedenta i da preduzme sve neophodne mjere radi otklanjanja posljedica prema trećim licima i Koncedentu. Za vrijeme trajanja koncesije, Koncedent može uvesti neophodne mjere u skladu sa zakonom kojih je Koncesionar dužan da se pridržava da bi se otklonile posljedice takvog zagađenja ili djelovanja.

15.4. Mjere za otklanjanje štetnih posljedica

U skladu sa članom 15.1, Koncesionar je dužan da navedene mjere za otklanjanje štetnih posljedica za životnu sredinu primjeni odmah i bez odlaganja, u skladu sa zakonom.

15.5. Tlo

Koncesionar je dužan da periodično, svakih 5 (pet) godina, sprovodi ispitivanje tla počevši od datuma izdavanja Izvještaja eksperta.

Način vršenja monitoringa nakon izvršene remedijacije tla propisaće se posebnom procedurom od strane AZŽS i MORT-a. Ta procedura biće u skladu sa propisima Crne Gore.

Prije prenosa, raskida ili isteka ovog Ugovora, Koncesionar je dužan da sprovede ispitivanje tla na Koncesionom području (Koncesionarovo konačno ispitivanje tla).

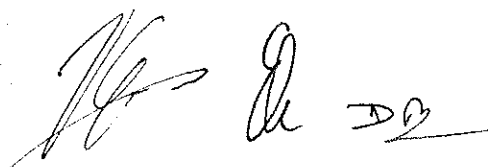
Periodično i konačno Koncesionarovo ispitivanje tla vrši se u skladu sa propisima Crne Gore. Koncesionar će dostaviti pismeni izvještaj o ispitivanju tla Koncedentu najkasnije mjesec dana nakon perioda od 5 (pet) godina ili mjesec dana nakon prenosa, raskida ili isteka važenja ovog Ugovora.

Ako je zaključak Koncesionarovog periodičnog ispitivanja tla da je potrebna remedijacija tla, Koncesionar će preduzeti sve neophodne radove na remedijaciji tla u roku od jedne godine.

Ukoliko Koncesionar u roku od jedne godine ne preuzme sve neophodne radove na Remedijaciji Tla to će se smatrati bitnom povredom ovog Ugovora.

Međutim, ukoliko je remedijacija neophodna kao posledica Istorijskog zagađenja, Koncedent će obešteti Koncesionara u skladu sa članom 12.2. U roku od jednog mjeseca nakon što se izvrše radovi na Remedijaciji Tla, Koncesionar mora izvršiti novo ispitivanje tla i dostaviti rezultate Koncedentu.

Ukoliko Strane nisu u mogućnosti da postignu sporazum o iznosu sredstava koji je potreban da se u potpunosti ukloni nastalo zagađenje, Strane su obavezne da imenuju eksperta koji je



inicijalno pripremio Izvještaj eksperta, a čija odluka će biti obavezujuća za Strane. Ugovorne strane će snositi troškove naknade za rad eksperta na osnovi 50% - 50%.

Nakon isteka/raskida Koncesije, Koncesionar se obavezuje da vrati Koncesiono područje u isto stanje kao što je opisano u Izvještaju eksperta.

15.6. Mjere za zaštitu životne sredine

Mjere za opštu bezbjednost i sigurnost i zaštitu životne sredine Koncedent i Koncesionar obezbjeđuju u skladu sa zakonom.

16. PRESTANAK UGOVORA

16.1. Slučajevi prestanka Ugovora

Ovaj Ugovor prestaje:

1. Istekom Roka na koji je ovaj Ugovor zaključen, ako se njegovo važenje ne produži shodno Zakonu o lukama;
2. Raskidom ovog ugovora u skladu sa Zakonom u obligacionim odnosima Crne Gore i drugim pozitivnim pravnim propisima;
3. Ako se Koncedent i Koncesionar sporazumiju o prestanku ovog Ugovora;
4. Oduzimanjem koncesije od strane Koncedenta;
5. u slučaju da nasljednici, odnosno pravni sljedbenici ne zatraže potvrdu koncesije u roku od 30 (trideset) dana od smrti Koncesionara, odnosno brisanja koncesionara iz registra privrednih društava;
6. U slučaju da okolnosti Više sile traju duže od 6 (šest) mjeseci od datuma obavještenja o njihovom nastanku, na zahtjev bilo koje Ugovorne strane;
7. U slučaju da se aktivnosti Remedijacije tla ne sprovedu u roku predviđenom za remedijaciju Koncesionog područja, i nakon odobrenog dodatnog roka od 90 (devedeset) dana.

Ukoliko se u dodatnom roku od maksimum 90 (devedeset) dana ne sprovede Remedijacija tla Koncesionog područja, u tom slučaju Koncedent je u obavezi da u roku od 30 (trideset) dana plati Koncesionaru iznos uplaćenih sredstava za kupljenu suprastrukturu i imovinu datu u Prilogu 4 (spisak kupljene suprastrukture i imovine) ovog ugovora, osim ukoliko se Koncesionar ne saglasi drugačije sa Koncedentom.

Koncesionar je u obavezi da suprastrukturu i imovinu iz Priloga 4 prenese na Koncedenta u stanju u kakvom su suprastruktura i imovina bili u momentu kupoprodaje.

U cilju obezbjedenja plaćanja gore navedenih sredstava Koncesionaru, Koncedent će biti u obavezi da u budžetu Crne Gore za narednu godinu obezbijedi sredstva za ove namjene u budžetskoj rezervi.

16.2. Oduzimanje koncesije

Koncedent ima pravo da oduzme koncesiju u skladu sa važećim zakonom i ovim Ugovorom u sljedećim slučajevima:

1. koncesija je data na osnovu lažnih ili netačnih podataka bitnih za donošenje odluke o davanju koncesije;
2. vršenjem koncesione djelatnosti se ozbiljno i u velikom obimu ugrožava životna sredina i zdravlje ljudi ili zakonom zaštićena područja i objekti, što se u vrijeme davanja koncesije nije moglo predvidjeti, niti se to može spriječiti izuzev oduzimanjem koncesije, odnosno prestankom djelatnosti koja je predmet koncesije;
3. Koncesionar izvrši prenos koncesije bez pisane saglasnosti Koncedenta;
4. Koncesionar ne izvrši Investicioni plan u skladu sa članom 4.10 ovog Ugovora;
5. Koncesionar ne plaća koncesionu naknadu u skladu sa ovim Ugovorom;
6. Koncesionar ne vrši Koncesionu djelatnost u skladu sa ovim Ugovorom;
7. Koncesionar, nakon pisanog upozorenja od strane Koncedenta, ne ukloni odmah, a najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana, o svom trošku objekte Lučke infrastrukture i Lučke suprastrukture, koji su u suprotnosti sa zakonom, ovim Ugovorom i aneksima, ukoliko oni postoje;
8. je pokrenut postupak stečaja ili likvidacije Koncesionara, osim u slučaju postupka reorganizacije po zakonu kojim se uređuje insolventnost privrednih društava, pod uslovom da Koncesionar izvršava obaveze iz Ugovora o koncesiji;
9. Koncesionar ne poštuje pravila iz dijela IV Zakona o lukama.

Ako je koncesija oduzeta, Lučka suprastruktura mora se ukloniti na način propisan članom 19.1.

Prije pokretanja postupka oduzimanja koncesije, u slučajevima iz ove tačke, Koncedent mora upozoriti u pisanoj formi Koncesionara i utvrditi dodatni rok za ispunjenje ugovorne obaveze, kako slijedi:

Povreda odredaba iz tačaka: 1,2 i 3: 45 dana,



Povreda odredaba iz tačke 4: 90 dana na kraju prve i na kraju druge godine, i 180 dana na kraju treće godine,

Povreda odredaba iz tačaka 5, 6, 7 i 9: 60 dana,

Ugovor o koncesiji ne može se raskinuti u slučaju promjena akcionarske i vlasničke strukture Koncesionara.

16.3. Prestanak na zahtjev Koncesionara

Nakon proteka 15 (petnaest) godina od potpisivanja ovog Ugovora, Koncesionar ima pravo da raskine ovaj Ugovor dostavljanjem preporučenog pisma Koncedentu, s tim da poštuje otkazni rok u trajanju od 12 (dvanaest) mjeseci.

Za vrijeme ovog otkaznog roka, Koncesionar može nastaviti da koristi koncesiono područje, s tim da se svi uslovi iz ovog Ugovora poštuju.

Nakon isteka otkaznog roka, Koncesionar je dužan da plati naknadu štete ekvivalentnu iznosu Koncesione Naknade koju bi bio dužan da plati da je ovaj Ugovor normalno nastavljen, i to u trajanju od jedne prelazne godine, osim ukoliko Koncedent ne ovlasti nekog novog koncesionara da koristi Koncesiono Područje od momenta isteka otkaznog roka ili u toku prelazne godine.

Naknada štete koju Koncesionar treba da plati po isteku otkaznog roka i za vrijeme prelazne godine umanjuje se srazmjerno broju mjeseci za vrijeme za koje bilo koji novi koncesionar koristi Koncesiono područje.

Ugovorne strane su saglasne da plaćanje takve naknade štete za vrijeme prelazne godine ili njenog dijela predstavlja fiksne štete za Koncedenta, pri čemu Koncedent nema pravo da potražuje bilo koje druge naknade štete od Koncesionara iz razloga ranijeg prestanka ovog Ugovora.

16.4 Raskid Ugovora od strane Koncesionara zbog povrede Ugovora od strane Koncedenta

Koncesionar ima pravo da raskine ovaj Ugovor u bilo kojem trenutku u slučaju bitne povrede ovog Ugovora od strane Koncedenta, i ukoliko Koncedent ne izvrši korektivnu mjeru u roku od 90 (devedeset) dana od dana kada ga Koncesionar, u pisanoj formi, obavijesti o izvršenoj bitnoj povredi.

Bitnim povredama iz prethodnog stava smatraju se naročito, ne isključujući druge povrede, slijedeće povrede ovog Ugovora:

1. Izvještajem eksperta utvrđeno je da Koncesiono područje nije na Datum završetka remedijacije očišćeno u skladu sa Planom remedijacije i crnogorskim propisima koji uređuju oblast zaštite životne sredine;
2. Koncedent ne dostavi predlog izmjena Zakona o lukama i drugih propisa Skupštini Crne Gore do 31. decembra 2018. godine, a Skupština Crne Gore ne usvoji te izmjene do 31. marta 2019. godine, sve u skladu sa članom 8 ovog Ugovora;



3. Koncedent ne obezbijedi do 30. novembra 2018. godine određenu vrstu potvrde zadovoljavajuću za Koncesionara da će Koncedent otkupiti Lučku suprastrukturu i Imovinu od Koncesionara, u skladu sa članom 16.1.7. ovog Ugovora, ukoliko se takva dodatna potvrda bude zahtijevala od strane Koncesionara.
4. Koncedent je postupio suprotno članu 8 ovog ugovora.

Nakon raskida Ugovora zbog bitnih povreda od strane Koncedenta, u skladu sa ovim članom, Koncesionar neće imati nikakvih obaveza prema Koncedentu, a Koncedent će izvršiti pored drugih obaveza iz ovog ugovora i povraćaj sredstava eventualno investiranih od strane Koncesionara prije početka Investicionog perioda, kao i nakon toga, u iznosu koji potvrdi Kontrolor.

17. DODATNE POSLJEDICE PRESTANKA OVOG KONCESIONOG UGOVORA

17.1. Opšte odredbe

Nakon što protekne otkazni rok, ili ovaj Ugovor o koncesiji automatski prestane, ili protekne rok na koji je ovaj Ugovor zaključen, Koncesionar je dužan da prenese u Koncesiono područje i Lučku infrastrukturu i Lučku suprastrukturu koja je korišćena ili izgrađena i koja postoji u tom trenutku.

18. TROŠKOVI I TAKSE

18.1. Obaveze Koncesionara

Takse i naknade za registraciona prava koja proizilaze iz ovog Ugovora, kao i svi porezi, uključujući bilo koji porez na nepokretnosti koji su vezani za koncesiono područje iz ovog Ugovora, padaju na teret Koncesionara.

19. UREĐENJE MEĐUSOBNIH ODNOSA NAKON PRESTANKA KONCESIONOG ODNOSA

19.1. Pravo svojine nad objektima Lučke suprastrukture

Po isteku/prestanku koncesionog odnosa, Koncesionar ostaje vlasnik objekata, postrojenja i uređaja Lučke suprastrukture, koji su izgrađeni i služe za obavljanje koncesione djelatnosti, i dužan je da ih ukloni iz Koncesionog područja nakon isteka/prestanka Koncesije. Međutim, ukoliko ti objekti ne mogu biti uklonjeni bez nanošenja značajne štete i/ili umanjenja vrijednosti tih objekata, Koncedent će steći pravo vlasništva pod uslovom da plati amortizovanu vrijednost tih objekata određenu u skladu sa važećim propisima u Crnoj Gori, i u svakom slučaju u skladu sa međunarodno prihvaćenim računovodstvenim standardima.

U slučaju da Koncesionar, nakon rasida ovog Ugovora, ima namjeru da proda objekte iz stava jedan ove tačke koji mogu biti uklonjeni iz Koncesionog područja bez nanošenja štete, dužan je prethodno da ih ponudi Koncedentu.

Ukoliko Koncedent ne odgovori na ponudu u roku od 120 dana od dana prijema ponude, imovinu, iz stava jedan ove tačke, može prodati drugom licu pod uslovima koji nisu nepovoljniji od uslova pod kojima je ponuđena Koncedentu.



Po prestanku koncesionog odnosa po BOT sistemu uključujući i druge oblike ovog sistema, Koncesionar Koncedentu predaje objekte Lučke suprastrukture, koji su izgrađeni i angažovani za obavljanje djelatnosti u dobrom funkcionalnom stanju, u skladu sa ugovorom.

19.2. Prenos Lučke infrastrukture na Koncedenta

Koncesionar je obavezan Koncedentu, nakon prestanka koncesionog odnosa, a najkasnije u roku od 30 (trideset) dana nakon prestanka koncesije, omogućiti, osim ukoliko nije drugačije navedeno ovim Ugovorom, preuzimanje svih predmeta Lučke infrastrukture koje je koristio sa namjenom iz Ugovora o koncesiji.

Preuzimanje Lučke infrastrukture (Prilog 4) od strane Koncedenta izvršava se na način koji je određen ovim Ugovorom.

Predmeti Lučke infrastrukture iz prethodnog stava obuhvataju predmete navedene ovim Ugovorom.

Za Lučku infrastrukturu se smatra i sva oprema koja predstavlja ili je ugrađena u objekte infrastrukture, zajedno sa svim zamjenama, adaptacijama, dodacima, instalacijama i dr. u skladu sa Zakonom o lukama.

19.3. Izmirenje međusobnih finansijskih obaveza

19.3.1. Obračun koncesione naknade

Za poslednju punu kalendarsku godinu trajanja koncesionog odnosa, Koncesionar je obavezan pripremiti godišnji obračun Koncesione naknade u skladu sa tačkom 6.1 ovog Ugovora.

Godišnji obračun ne treba da se pripremi za kalendarsku godinu u kojoj je prije isteka godine prestao koncesioni odnos, već se Koncesiona naknada izračunava proporcionalno sa brojem mjeseci u odnosu na punu kalendarsku godinu.

Kod obračuna se uzima u obzir višak ili manjak u poslednjoj punoj kalendarskoj godini, plaćene rate za kalendarsku godinu u kojoj je prestao koncesioni odnos, eventualni neplaćeni iznosi obaveza po osnovu Koncesionih naknada i zatezne kamate na te iznose.

Dugovani iznos po osnovu Koncesionih naknada Koncesionar je dužan platiti Koncedentu u roku od 30 dana nakon prijema obračuna.

19.3.2. Prava Koncesionara na povraćaj amortizovane vrijednosti ulaganja u Lučku infrastrukturu

Ako koncesija prestane prije isteka roka koncesije, Koncedent je dužan platiti Koncesionaru amortizovanu vrijednost ulaganja u objekte infrastrukture luke utvrđenu u skladu sa važećim propisima Crne Gore, i u svakom slučaju u skladu sa međunarodno prihvaćenim računovodstvenim standardima.

Ako se Koncedent i Koncesionar ne dogovore drugačije, Koncedent je obavezan platiti amortizovanu vrijednost ulaganja u infrastrukturu luke, utvrđenu u skladu sa važećim propisima Crne Gore, Koncesionaru u roku od jednog mjeseca nakon sporazumnog ili arbitražnog određivanja te vrijednosti.

Koncedent može plaćanje iz stava 1 ove tačke poravnati sa eventualnim odštetnim zahtjevima i ugovornom kaznom.



19.4. Postupak preuzimanja Lučke infrastrukture

19.4.1. Početak postupka

Postupak preuzimanja predmeta Lučke infrastrukture počinje najkasnije u roku od 7 (sedam) dana nakon prestanka koncesionog odnosa.

Postupak preuzimanja vodi komisija, koja se sastoji od 6 (šest) članova i koja se formira na način da svaka ugovorna strana imenuje tri ovlašćena predstavnika.

Radom komisije rukovodi predsjednik kojeg između svojih ovlašćenih predstavnika imenuje Koncedent.

19.4.2. Zapisnik o preuzimanju

Komisija u roku od 15 (petnaest) dana od imenovanja priprema zapisnik o preuzimanju, koji sadrži:

- navođenje svih zemljišta, koja su predmet preuzimanja;
 - popis svih objekata, koji su sastavni dio zemljišta iz prethodnog stava;
 - opis funkcionalnog stanja svih objekata iz prethodne tačke uključujući eventualne primjedbe Koncedenta u dijelu neodgovarajućeg stanja pojedine stvari;
 - popis tehničke i druge dokumentacije koja je povezana sa zemljištima, objektima iz prethodnih stavova;
 - plan vremena preuzimanja Lučke infrastrukture.
- Koncesionar je dužan komisiji obezbijediti sve potrebne podatke, podnijeti svu dokumentaciju i omogućiti joj pregled stvari.

Komisija je obavezna svoj rad obavljati na način koji ne ometa izvršavanje radnog procesa u objektima.

Zapisnik o preuzimanju mora biti sastavljen na način koji omogućava preuzimanje stvari u najkraćem mogućem vremenu.

Zapisnik o preuzimanju može biti sastavljen iz više djelova na način da su u pojedinom dijelu obuhvaćeni pojedini objekti ili funkcionalni djelovi opreme.

Zapisnik o preuzimanju potpisuju ovlašćeni predstavnici Koncedenta i Koncesionara.

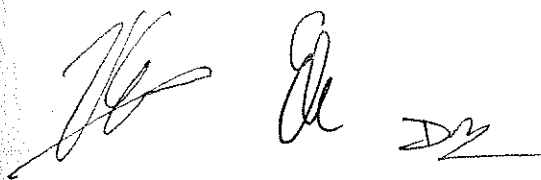
Svaka ugovorna strana snosi svoj dio troškova u vezi sa finansiranjem komisije za preuzimanje.

19.4.3. Funkcionalnost i normalna radna osposobljenost

Koncesionar je dužan uručiti Koncedentu sve nepokretnosti, objekte i infrastrukturu koji su sastavni dio predmeta ili djelova infrastrukture i koje su predmet preuzimanja, u stanju koje nije gore od stanja na datum potpisivanja ovog Ugovora, u skladu sa odredbama ovog člana i Priloga 4. Stanje Lučke infrastrukture luke na datum potpisivanja ovog Ugovora biće dato u Prilogu 4.

Kod ocjene stanja uzima se radni vijek i pogoršanja koja su posledica redovnog korišćenja za vrijeme trajanja koncesionog odnosa.

Za sva druga pogoršanja Koncesionar odgovara u skladu sa opštim pravilima i odredbama ovog Ugovora.



Visinu štete zbog eventualnog pogoršanja stvari procijenjuje Stručna komisija u zapisniku o preuzimanju.

19.4.4. Predaja stvari

19.4.4.1. Preuzimanje stvari od strane Koncedenta

Preuzimanje stvari od strane Koncedenta počinje sledećeg dana nakon izrade zapisnika o preuzimanju i izvršava se u najkraćem mogućem vremenu.

Ako okolnosti, koje se po ovom Ugovoru smatraju za višu silu, suštinski otežavaju izvođenje preuzimanja, preuzimanje se počinje obavljati odmah kada prestanu te okolnosti. Posledice tog kašnjenja u preuzimanju regulišu se odredbama ovog Ugovora sa kojim je određena viša sila.

Preuzimanje stvari se vrši na način da svaka ugovorna strana prije početka preuzimanja imenuje ovlašćeno lice za potpis zapisnika o preuzimanju.

Stvar se smatra preuzetom, kada ovlašćeni predstavnici ugovornih strana potpišu zapisnik o preuzimanju u onom dijelu koji se odnosi na tu stvar.

Ako između ovlašćenih lica nije postignuta saglasnost u dijelu stanja stvari, svako od ovlašćenih lica može prilikom potpisivanja zapisnika o preuzimanju navesti svoje primjedbe u odnosu na kvalitet i količinu.

Ako bilo ko od ovlašćenih lica ne želi potpisati zapisnik, to se navodi u zapisniku i takav zapisnik se smatra potpisanim.

Obaveza Koncesionara da Koncedentu preda infrastrukturu luke zajedno sa svim sastavnim djelovima i dodacima smatra se ispunjena, kada je zapisnik o preuzimanju u cjelosti potpisan. Pretpostavka da je ispunjena obaveza predaje ne utiče na eventualne jemstvene i odštetne zahtjeve.

19.4.5. Odgovornost Koncesionara za stanje stvari

Ako u zapisniku uz pojedinu stvar nijesu napisane primjedbe smatra se da ta stvar nema očiglednih nedostataka.

Za odgovornost Koncesionara za nedostatke na stvarima primjenjuju se pravila kojima je uređena odgovornost prodavca za materijalne i pravne nedostatke stvari u okviru odredaba Zakona o obligacionim odnosima Crne Gore.

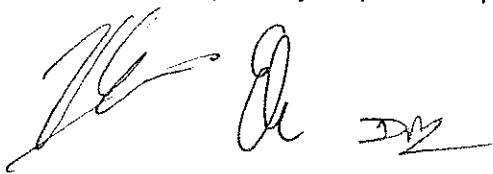
19.4.6. Posebna odredba o odgovornosti za štetu kod preuzimanja

Kod preuzimanja stvari ugovorne strane su dužne postupati sa pažnjom dobrog privrednika i truditi se da se preuzimanje obavi što prije i na način koji ne ometa eventualno obavljanje djelatnosti i druge funkcije objekata.

Svaka od ugovornih strana je odgovorna drugoj ugovornoj strani za svu štetu koja nastane zbog neodgovarajućeg postupanja pri preuzimanju.

19.4.7. Rizik slučajnog uništenja ili oštećenja stvari

Koncesionar snosi teret slučajnog uništenja ili oštećenja stvari od početka Investicionog perioda do momenta potpisivanja zapisnika o preuzimanju.



19.4.8. Rad luke

Ugovorne strane su obavezne izvršiti preuzimanje na način koji u najmanjoj mogućoj mjeri ometa rad Brodogradilišne luke.

19.4.9. Prenos rezervnih djelova

Koncedent će Koncesionaru posebno platiti preuzete rezervne djelove.

Kod određivanja vrijednosti rezervnih djelova se uzima njihova tržišna vrijednost.

Koncedent ima pravo da ne preuzme određene rezervne djelove.

Te rezervne djelove Koncedent je dužan preuzeti u roku od 1 mjeseca nakon izvršenog preuzimanja zemljišta, objekata i pripadajućih dodataka.

Za to vrijeme Koncesionar je dužan čuvati rezervne djelove sa pažnjom dobrog privrednika.

Rizik slučajnog uništenja i oštećenja za to vrijeme snosi Koncesionar. Potraživanje Koncesionara prema Koncedentu dopjeva za plaćanje u roku od dana od izvršenog preuzimanja.

19.4.10. Prenos dokumentacije i tehnologije

Koncesionar će predati Koncedentu nakon prestanka koncesionog odnosa svu tehničku i drugu dokumentaciju koja se odnosi na održavanje i korišćenje Lučke suprastrukture i Lučke infrastrukture.

19.5. Zaključenje ugovora o osiguranju i prenos prava iz ugovora o osiguranju

Svi ugovori o osiguranju, koje za vrijeme trajanja ovog Ugovora zaključuje Koncesionar, moraju biti zaključeni za takav period osiguranja, koji periodično (godišnji ili višegodišnji ugovori) traje još najmanje tri mjeseca nakon prestanka ovog Ugovora, istekom perioda na koji je zaključen.

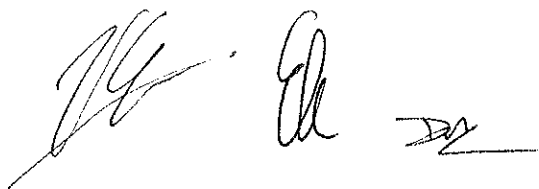
Koncesionar je obavezan ugovore o osiguranju zaključivati na način da je nakon prestanka koncesionog ugovora moguć njihov prenos na Koncedenta.

Koncesionar je dužan kopije svih ugovora o osiguranju u roku od 7 (sedam) dana od njihovog zaključenja uručiti Koncedentu, a u roku od 7 (sedam) dana nakon prestanka Ugovora omogućiti prenos svih ugovora o osiguranju na koncedenta.

19.6. Prenos ostalih prava i obaveza

Prestankom koncesije Koncedent će preuzeti sva koncesiona prava i obaveze u skladu sa ovim Ugovorom.

Ako Koncesionar za vrijeme trajanja ovog Ugovora pribavi u vezi sa njegovim izvršenjem bilo koje pravo intelektualne svojine koje se odnosi na održavanje i korišćenje Lučke suprastrukture i Lučke infrastrukture obavezuje se da će ta prava prestankom Ugovora prenijeti na Koncedenta.



Ako Koncesionar za vrijeme trajanja ovog Ugovora sa trećim licem zaključi ugovor o sticanju tehničkih ili poslovnih znanja i iskustava (know - how) koja se odnose na održavanje i korišćenje Lučke suprastrukture i Lučke infrastrukture, dužan je Koncedentu omogućiti da koristi na taj način dobijeni know-how i nakon prestanka ovog Ugovora, ukoliko će taj dio Lučke suprastrukture i Lučke infrastrukture biti prenešen sa Koncesionara na Koncedenta u skladu sa članom 19 ovog Koncesionog ugovora.

19.7. Prenos garancija prodavača i izvođača iz ugovora o održavanju i sličnih ugovora

Koncesionar je dužan, sa pažnjom dobrog privrednika, zaključivati ugovore sa trećim licima o prodaji, izvođenju, održavanju i slične ugovore, čiji uobičajeni sastavni dio su garancijske izjave i obaveze tih lica i pri tome uvažavati interese Koncedenta za vrijeme nakon prestanka ovog Ugovora.

Koncesionar se obavezuje da, u roku od 7 dana nakon zaključenja navedenih ugovora ili preuzimanja obaveza trećih lica, Koncedentu uruči kopije ugovora ili obaveza, a u roku od 7 dana nakon prestanka ovog Ugovora uruči Koncedentu sve ugovore, u kojima je obuhvaćena garancijska obaveza trećeg lica, pojedine garancijske obaveze trećih lica i na Koncedenta prenijeti sva prava, koja ima po osnovu garancijskih obaveza i izjava prodavača, izvođača radova, ugovora o održavanju i drugih ugovora.

19.8. Troškovi prenosa

Ako dođe do prestanka koncesije iz razloga koji se mogu pripisati Koncesionaru, Koncesionar snosi sve troškove prenosa prava iz tačke 19.2 ovog Ugovora.

U svim ostalim slučajevima troškove snosi Koncedent.

20. REGISTRACIJA KONCESIONOG UGOVORA

20.1. Opšte odredbe

Ovaj Ugovor o koncesiji se registruje u Registru ugovora o koncesiji koji vodi Lučka uprava Crne Gore u skladu sa Zakonom o lukama.

Sve promjene u vezi sa zaključenim koncesionim ugovorom registruju se u registru ugovora o koncesiji, po hronološkom redu.

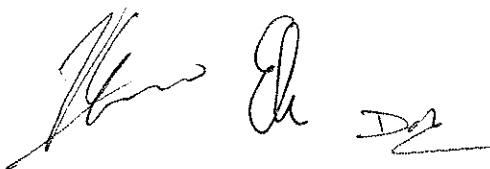
Registar u kome je registrovan ovaj Ugovor o koncesiji sadrži podatke o: nazivu koncesionara, nazivu koncedenta, predmetu koncesije, datumu zaključenja ugovora o koncesiji, i vremenu trajanja koncesije.

21. ZAVRŠNE ODREDBE

21.1. Pravo iz Ugovora

Za odnose iz ovog Ugovora odnosno u vezi sa njim se isključivo koristi pravo koje se primjenjuje u Crnoj Gori.

21.2. Tumačenje ugovora



Kod tumačenja Ugovora treba uzeti u obzir zajednički cilj ugovornih strana i značenje izraza za vrijeme zaključenja Ugovora.

Prestanak važenja jednog dijela ovog Ugovora ne utiče na važenje ostalih djelova, osim ako se radi o takvom dijelu Ugovora, čije nevaženje ima za posledicu da nije postignut zajednički cilj Ugovora.

21.3. Rješavanje sporova

Ugovorne strane će se truditi da sve eventualne sporove riješe sporazumno, sa konstruktivnim dogovaranjem, polazeći od načela savjesnosti i poštenja.

U slučaju spora, koji bi nastao u vezi sa Ugovorom o koncesiji, svaka će ugovorna strana pismeno obavjestiti drugu ugovornu stranu o sporu u roku od 8 (osam) dana od nastanka spora.

Obavještenje mora sadržati opis prirode i posledica spora, opis kršenja koje je prouzrokovalo spor i ako je to moguće štetu koja je možda već nastala ili je očekivati da će nastati.

21.3.1. Pregovori

Ugovorne strane će se truditi da svaki spor riješe što prije sa pregovorima, na osnovu načela savjesnosti i poštenja.

Ako pregovori ne dovedu do razrješenja spora u roku od 60 dana od dostavljanja obavještenja o sporu, svaka ugovorna strana može predlagati pokretanje spora nadležnom organu u skladu sa članom 21.3.2.

21.3.2. Nadležnost

Ako ne dođe do sporazumnog rješenja spora, spor će se uputiti i pravosnažno riješiti na sljedeći način:

21.3.2.1. U svrhu rješavanja sporova, Strane su saglasne da predmet ovog Ugovora ima međunarodni element i da je vezan za više država, s obzirom na to da je Koncesionar društvo koje je u 100% vlasništvu i pod kontrolom strane matične kompanije, te se stoga treba tretirati kao strana kompanija. Stoga, spor će biti upućen i konačno se riješiti putem međunarodne arbitraže pri International Court of Arbitration u Beču u skladu sa UNCITRAL-ovim pravilima arbitraže, koja Pravila se smatraju inkorporisanim u ovaj Ugovor upućivanjem na njih u ovom članu.

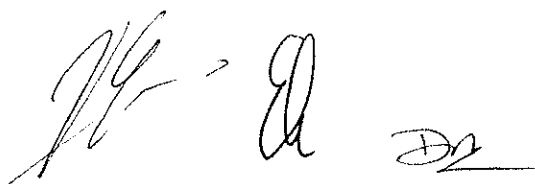
Arbitražni sud se sastoji od trojice arbitra. Koncesionar ima pravo da imenuje jednog arbitra a Koncedent ima pravo da imenuje drugog arbitra, dok će dva imenovana arbitra od strane Strana ugovornica zajedno imenovati trećeg arbitra. Jezik koji će se koristiti u arbitražnom postupku će biti engleski jezik. Svi sporovi biće riješeni u skladu sa važećim zakonima Crne Gore.

Svaka odluka biće obavezujuća, pravosnažna i izvršiva pred sudom koji ima nadležnost.

21.3.2.2. U slučaju da Koncesionar nije ili ne postane strani investitor u smislu Zakona o stranim investicijama, u slučaju spora nadležnost ima Privredni sud Crne Gore.

21.3.3. Stručna komisija

Kada je u ovom Ugovoru određeno da o sporu odlučuje Stručna komisija ili ako se ugovorne strane posebno tako sporazumiju, primjenjuju se pravila ove tačke.



Ovaj Ugovor je sastavljen u 6 (šest) istovjetnih primjerka na crnogorskom i na engleskom jeziku u dvojezičnom formatu, od kojih svaka od ugovornih strana zadržava po 3 (tri) primjerka.

21.9. Stupanje na snagu Ugovora

Ovaj Ugovor stupa na snagu na Datum stupanja na snagu.

Prilog 1 Ugovor o koncesiji – Razvojni plan koji uključuje Biznis plan i Investicioni plan

Prilog 2 Ugovora o koncesiji – Plan remedijacije

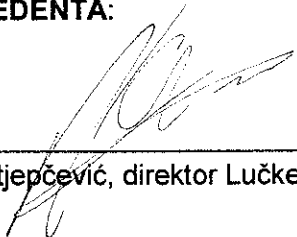
Prilog 3 Ugovora o koncesiji – Opis Koncesionog područja, uključujući skice katastarskih parcela i uključujući Akvatorijum i sidrište

Prilog 4 Ugovora o koncesiji – Opis Lučke infrastrukture, Lučke suprastrukture i Lista imovine

Prilog 5 Ugovora o koncesiji – Investiciona garancija

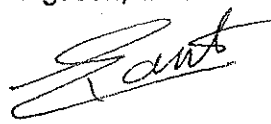
UGOVORNE STRANE:

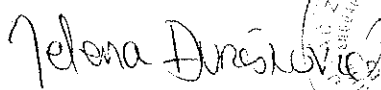
Za KONCEDENTA:


Vladimir Stjepčević, direktor Lučke uprave Crne Gore

Za KONCESIONARA:


David Margason, izvršni direktor Adriatic Marinas d.o.o.


Kant Eliza, po punomoćju za Damen Holding B.V., Gorinchem


Jelena Džurković



UGOVOR O PRENOSU PRAVA I OBAVEZA IZ UGOVORA O KONCESIJI

Ovaj dokument predstavlja Ugovor o prenosu prava i obaveza (u daljem tekstu „**Ugovor**“) iz Ugovora o koncesiji koji je zaključen dana 30.11.2018. godine, i ovjeren pod OVP 3516/2018 dana 04.12.2018. godine od notara Aleksandre Krivokapić Kuhar (u daljem tekstu „**Ugovor o koncesiji**“) potpisan dana 18. aprila 2019. godine u Podgorici, između:

1. **Ugovarač 1 - "Vlada CRNE GORE"**, koju zastupa Osman Nurković, ministar saobraćaja i pomorstva,
2. **Ugovarač 2 - Ustupilac - Konzorcijum "Adriatic Marinas" doo Tivat**, matični broj: 02467593, i **"Damen Holding B.V., Gorinchem, Holandija, registarski broj 23049923**, koga zastupaju David Margason i Elisa Kant,
3. **Ugovarač 3 – Prijemnik - "MONTENEGRO YACHT SERVICES" d.o.o. Tivat**, matični broj 02700930, koga zastupa ovlašćeni zastupnik Savo Djurović,

U daljem tekstu Ugovarač 1, Ugovarač 2 i Ugovarač 3 zajedno se nazivaju Ugovorne strane, a pojedinačno Strane.

PRETHODNE NAPOMENE:

Između Ugovornih strana nije sporno sljedeće:

- Da je Ugovarač 2, u svojstvu **Koncesionara**, zaključio Ugovor o koncesiji sa Ugovaračem 1, u svojstvu **Koncedenta**. Predmet Ugovora o koncesiji je koncesiono područje koje obuhvata prostor u ograđenom krugu Brodogradilišne luke Bijela sa operativnom obalom i gatovima, ukupne površine 108.294 m², i lučki akvatorijum ukupne površine 281.077,4 m²;
- Da je Ugovarač 2 obavezan u skladu sa Zakonom o koncesijama ("Službeni list Crne Gore", broj 08/09) i Zakonom o lukama ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08 i 27/13) da u roku od 60 dana od dana zaključenja Ugovora o koncesiji osnuje privredno društvo u Crnoj Gori koje će obavljati koncesionu djelatnost.
- Da je Ugovarač 2 osnovao privredno društvo u Crnoj Gori sa nazivom "Montenegro Yacht Services "d.o.o. sa PIB-om 02700930, sa sjedištem u Tivtu (Ugovarač 3), preko kompanije Damen Yachting Porto Montenegro Holding BV sa registarskim brojem 73817767, sa sjedištem u Holandiji, koje će obavljati koncesionu djelatnost.
- Da ovim Ugovorom Ugovarač 2 – Ustupilac želi da prenese na Ugovarača 3 – Prijemnika sva prava i obaveze iz zaključenog Ugovora o koncesiji. Sa sadržajem zaključenog Ugovora o koncesiji Ugovarač 3 - Prijemnik je upoznat i prihvata taj Ugovor.

Stoga se Strane saglašavaju da zaključe sljedeći :

UGOVOR O PRENOSU PRAVA I OBAVEZA IZ UGOVORA O KONCESIJI

OVP 3516/2018 zaključenog dana 04.12.2018. godine

Član 1

Predmet Ugovora

Predmet ovog Ugovora predstavlja prenos Prijemniku - Ugovaraču 3 svih prava i obaveza iz Ugovora o koncesiji ovjerenog pod OVP 3516/2018, dana 04.12.2018. godine od notara Aleksandre Krivokapic Kuhar iz Herceg Novog, koji predstavlja sastavni dio ovog Ugovora, od strane Ustupioca - Ugovarača 2, prema uslovima predviđenim u istom zaključenom pravnom poslu.

Ustupilac prenosi na Prijemnika navedeno bez ikakve naknade.

Član 2

Saglasnost i Odobrenje

Ugovarač 1 je saglasan da Ugovarač 3 – Montenegro Yacht Services d.o.o. iz Tivta, prenese prava i obaveze iz Ugovora o koncesiji iz člana 1 ovog Ugovora, pod uslovom da Ugovarač 2 i Ugovarač 3 postanu solidarni dužnici svih obaveza koje je Ugovarač 3 preuzeo ovim Ugovorom.

Ugovorne strane su saglasne da u vezi sa pravnim poslom koji proizilazi iz ovog Ugovora nemaju neriješenih međusobnih potraživanja, sem onih koja proizilaze iz ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da na Prijemnika prelaze sva prava i obaveze, koje Ustupilac ima na osnovu zaključenog Ugovora o koncesiji iz člana 1 ovog Ugovora, na dan zaključenja ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da se izmjene ovog Ugovora mogu vršiti samo pisanim putem, kao i da su punovažne i obavezujuće samo one izmjene Ugovora koje su Ugovarači postigli pisanim sporazumom, u vidu aneksa ovog Ugovora.

Član 3

Nadležnost suda i troškovi

Ugovorne strane su saglasne da će sve nastale sporove rješavati sporazumom, a u slučaju nemogućnosti rješavanja istih mirnim putem, ugovaraju nadležnost Privrednog suda Crne Gore. Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom, primjenjivaće se odgovarajuće odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o koncesijama, Zakona o lukama i drugih relevantnih zakona Crne Gore.

Ugovorne strane su saglasne da troškove notariacije ovog Ugovora snosi Ugovarač 3 – Prijemnik.

Član 4
Završne odredbe

Ovaj Ugovor zaključen je u sedam primjeraka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po dva primjerka, a jedan zadržava notar koji je ovjerio ovaj Ugovor.

UGOVORNE STRANE:

Ugovarač 1 - **VLADA CRNE GORE**


Osman Nurković, ministar saobraćaja i pomorstva



Ugovarač 2 - **Ustupilac** Konzorcijum

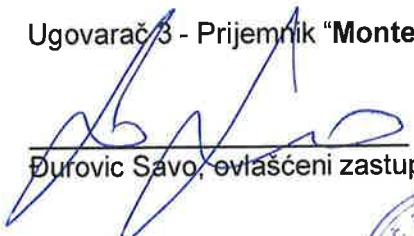
"Damen Holding B.V"


Elza Kant

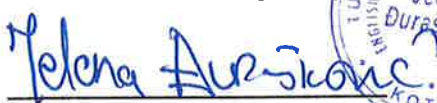
Adriatic Marinas d.o.o.


David Margason

Ugovarač 3 - Prijemnik **"Montenegro Yacht Services"** d.o.o. Tivat


Đurović Savo, ovlašćeni zastupnik

Sudski tumač za engleski jezik


Jelena Djurašković



Notar
