

Broj: 0203 – 4119/7  
Budva, 30.10.2024.godine

Na osnovu člana 21. Statuta Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, razmatrajući zahtjev broj: 0210-461/1 od 24.01.2024.godine sa dopunom zahtjeva broj 0210-461/10 od 03.07.2024.godine korisnika društva „DUKLEY HOTEL“ D.O.O. Budva, Upravni odbor na 11. redovnoj sjednici održanoj dana 30.10.2024. godine donosi

### ODLUKU

1. Usvaja se zahtjev broj: 0210-461/1 od 24.01.2024.godine sa dopunom zahtjeva broj 0210-461/10 od 03.07.2024.godine društva „DUKLEY HOTEL“ doo Budva, kao osnovan, i istom se odobrava produženje roka realizacije investicije iz dugoročnog ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra broj: 0210-278/3 od 22.02.2022. godine **na period od godinu dana, od dana dobijanja saglasnosti Vlade Crne Gore.**
2. Zadužuje se Služba za ustupanje morskog dobra na korišćenje i upravljanje lukama da pripremi aneks ugovora o korišćenju morskog dobra sa korisnikom „Dukley Hotel“ doo Budva.
3. Odluka je konačna i stupa na snagu danom dobijanja saglasnosti Vlade Crne Gore.

### O b r a z l o ž e n j e

„Dukley Hotel“ doo Budva učestvovao je u svojstvu ponuđača na javnom pozivu broj 0210-2624/1 od 20.08.2020.godine, za izgradnju novog kupališta na južnom kraju poluostrva Zavala, oznake 11C u opštini Budva, te je u skladu sa Odlukom o izboru najpovoljnijeg ponuđača zaključen Ugovor o korišćenju morskog dobra broj 0210-278/3 od 22.02.2022.godine (ovjera potpisa kod notara OV 3808-7/2022 od 01.04.2022.godine) koji za predmet ima dio morskog dobra u opštini Budva, stjenovita obala u ukupnoj dužini od 57m, ukupne površine 931m<sup>2</sup>, u zahvatu stjenovite uvale na južnom kraju poluostrva Rt Zavala, koja pripada dijelu kat.par. 3036 KO Budva, upisane u LN 2821 KO Budva, odnosno postojeću obalu sa malom plažom i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa, sve sa pripadajućim akva prostorom, u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta lokacija označena kao 11C.

Članom 8. ugovora definisano je da je Zakupac dužan da u roku od 2 (dvije) godine od zaključenja ugovora realizuje investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi i Investicionom programu iznose 240.000,00 Eura (slovima: dvijestotinečetdesethiljada Eura i 00/100). Ugovoreni rok je u međuvremenu istekao.

Članom 9. ugovora definisano je da će Zakupac obezbijediti da tehnička dokumentacija bude izrađena i revidovana u što kraćem roku u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i dužan je da u svakoj fazi izrade, tehničku dokumentaciju dostavi na izjašnjenje Zakupodavcu (podrazumijeva se: Projektni zadatak, Idejno rješenje, Glavni projekat, Revidovani glavni projekat i nacrt Elaborata o procjeni uticaja na životnu

sredinu). Istim članom definisano je da će se kašnjenje u postupku uzrokovano nepotpunom i neurednom dokumentacijom smatrati neopravdanim kašnjenjem Zakupca, kao i da će Zakupac redovno obavještavati Zakupodavca o napretku po pitanju početka izvođenja radova i obezbijediće kopije prepiske sa nadležnim organom uprave ukoliko to Zakupodavac bude zahtijevao.

Korisnik je zaključio Aneks I ugovora broj 0210-1117/2 od 02.03.2023.godine kojim je definisano pitanje naknade za korišćenje morskog dobra za period 07.02.2023.-07.02.2024.godine.

Korisnik je dana 22.12.2023.godine dostavio Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore idejno rješenje za investiciono kupalište 11C na izjašnjenje, aktom broj 0210-1117/5. Javno preduzeće je dana 31.01.2024.godine uputilo Korisniku mišljenje na Idejno Rješenje aktom broj 0210-461/2, u kojem je istaknuto da Investicioni program dostavljen uz Idejno rješenje nije u skladu sa osnovnim ugovorom, obzirom da je vrijednost radova iskazana u Investicionom programu procijenjena na 112,000.00 Eura, u odnosu na ponudu za ulaganje u vrijednosti od 240.000,00 Eura, sa obrazloženjem svih pozicija ulaganja, te je ukazano da je neophodno dostaviti inovirano/korigovano idejno rješenje, u svemu usklađeno sa Investicionim Programom koji je sastavni dio ponude na osnovu koje je ponuđač zaključio ugovor.

Korisnik je dana 20.02.2024.godine dostavio aktom broj 0210-461/5 izjašnjenje na mišljenje Javnog preduzeća, kojom prilikom je dostavio izmijenjeno Idejno rješenje, za koje se u dopisu navodi da je u skladu sa Investicionim programom, koji predstavlja sastavni dio Ponude i Ugovora.

Dana 26.03.2024.godine Korisnik se obratio urgencijom za davanje mišljenja na prethodno dostavljeno izmijenjeno Idejno rješenje aktom broj 0210-461/6, te urgencijom broj 0210-461/8 od 30.05.2024.godine, u cilju dalje izrade tehničke dokumentacije.

U prethodnom periodu do sredine 2023.godine, Glavni gradski arhitekta, konkretno Opštine Budva u predmetima investicionih kupališta na teritoriji opštine Budva – koje uključuje i predmetno kupalište, postupajući po zahtjevima Korisnika za davanje saglasnosti na dostavljena idejna rješenja za izgradnju kupališta, odbijao je izdavanje saglasnosti. Javno preduzeće se u cilju pravilne primjene Zakona i daljeg postupanja, obratilo zahtjevom za mišljenje resornom Ministarstvu, koje dostavljamo u prilogu ovog akta, na osnovu kojeg zahtjeva je tadašnje resorno Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dana 04.07.2023.godine dostavilo mišljenje da Glavni gradski arhitekta nije nadležan za davanje saglasnosti na Idejna rješenja za izgradnju kupališta.

Dana 24.01.2024.godine Korisnik se obratio zahtjevom broj 0210-461/1 kojim je tražio produženje roka realizacije investicije. U zahtjevu se, u bitnom, ističe da su kao uredni korisnici investicionih kupališta 11A1 i 11C čija je izgradnja predviđena na istom zahvatu – dio obale i plaže na Poluostrvu Zavala, ali po dva različita zaključena ugovora uložili značajna finansijska sredstva i napore u komunikaciji sa državnim organima kako bi ispunili ugovorne obaveze i u skladu sa zakonom započeli realizaciju investicije, te pojašnjava da je za drugo investiciono kupalište, čiji je takođe Korisnik, bio onemogućen da izradi tehničku dokumentaciju usljed kako navodi, protivzakonitog postupanja Glavnog gradskog arhitekta, odbijanjem izdavanja saglasnosti na idejno rješenje za koje nije bio nadležan što je u krajnjem potvrđeno mišljenjem Ministarstva iz jula 2023.godine.

Korisnik je dalje naveo da je bio neosnovano onemogućen usljed takvih postupanja prvostepenog i drugostepenog organa da podnese Idejno rješenje za investiciono kupalište 11C, koje je predmet ove Odluke, budući da se radi o istom zahvatu, pa je već unaprijed mogao znati ishod tog postupka imajući u vidu da je za drugo investiciono kupalište imao značajne administrativne barijere. Dalje se u zahtjevu navodi da je Korisnik odmah nakon sticanja uslova, izradio Idejno rješenje i dostavio ga

na mišljenje Javnom preduzeću kako bi dalje nastavili postupak izrade Glavnog projekta, te da je postupio u skladu sa instrukcijama Javnog preduzeća u dijelu korekcije Idejnog rješenja, te je u tom pravcu tražio produženje roka realizacije za period od godinu dana, odnosno do 01.04.2025.godine. U krajnjem, Korisnik navodi da imajući u vidu da je iskazao ozbiljnu namjeru i spremnost da uloži značajna finansijska sredstva i napore da kompletira tehničku dokumentaciju i pristupi realizaciji investicije, kao i da rok za realizaciju investicije nije produžen ni jednom do dana ponošenja zahtjeva, da su se stekli uslovi da se taj rok produži kako je traženo zahtjevom.

Dana 03.07.2024.godine Korisnik se obratio dopunom molbe za produženje roka realizacije investicije broj 0210-461/10, kojom je ponovo istakao prednje navedeno, posebno ukazujući na razloge nedostavljanja Idejnog rješenja upoređujući sa postupanjem organa u drugom predmetu – ugovoru za kupalište 11A1 čiji je takođe Korisnik.

Dana 13.09.2024.godine, Javno preduzeće dalo je Korisniku pozitivno mišljenje na dostavljeno Idejno rješenje kojim je istaknuto da se može nastaviti sa izradom tehničke dokumentacije Glavnog projekta sa napomenom da se pri izradi Glavnog projekta uvažavaju sve sugestije istaknute u mišljenju i uz napomenu da je zahtjev Korisnika za produženje roka realizacije u obradi, te da dalju izradu tehničke dokumentacije mogu započeti tek po ispunjavanju svih formalno-pravnih preduslova za isto, odnosno nakon dobijanja saglasnosti za produženje roka realizacije i zaključenja Aneksa ugovora.

Na osnovu svega izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu.

**PRAVNA POUKA:** Ova Odluka je konačna.

Protiv ove Odluke može se pokrenuti upravni spor tužbom u tri primjerka pred Upravnim sudom Crne Gore roku od 20 dana od dana prijema ove Odluke.

Predsjednica Upravnog odbora  
Zvezdana Janović



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads 'Janović'. To the right of the signature is a circular official stamp in purple ink. The stamp contains the text 'U P R A V N I O D B O R A' at the top, 'JAVNO PREDUZEĆE "BURA"' in the center, and 'BEOGRAD' at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a bear.