

Broj:0210-202/3  
Budva, 28.02.2019.god.

Na osnovu čl. 7. i 8. Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 59/92, 27/94 i "Sl. list Crne Gore", br. 51/08, 21/09, 73/10, 40/11) člana 6. stav 2 i člana 24. Zakona o državnoj imovini ("Sl. list Crne Gore", br. 21/09, 040/11), člana 4. Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Sl. list Crne Gore", br. 44/10) i člana 6. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Sl. list Crne Gore", br. 27/92), a u skladu sa članom 6.1.4. Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose, opština Herceg Novi) sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom koji je zaključila Vlada Crne Gore i Konzorcijum, sačinjen od: "NORTHSTAR" D.O.O. iz Podgorice i „EQUEST CAPITAL LIMITED“, Jersey, UK i članom 2.1 Aneksa II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Northstar D.O.O. Tivat i Equest Capital Limited Jersey, UK

**1. JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE** sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista (u daljem tekstu: »**Javno preduzeće**« )

**2. KONZORCIJUM**, sačinjen od:

»**NORTHSTAR**« D.O.O. iz Podgorice, Bulevar Džordža Vašingtona br. 44,

i

»**EQUEST CAPITAL LIMITED**«, Jersey Bond Street 5, St.Helier, Jersey, Channel Islands,

koje zastupa i predstavlja Mina Jovović, po punomoćju, u daljem tekstu zajednički označeni kao: »**Zakupac/Korisnik**« ili »**Konzorcijum**«)

Zajedno »**Ugovorne strane**«,

Zaključuju dana 28.02.2019 godine:

## UGOVOR O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

### PREAMBULA

S obzirom da:

■ Da je Vlada Crne Gore dana 11. septembra 2009. godine sa Konzorcijumom koji čini "NORTHSTAR" D.O.O. iz Podgorice, Bulevar Džordža Vašingtona br. 44, i „EQUEST CAPITAL LIMITED“, Jersey Bond Street, zaključila Ugovor o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose, opština Herceg Novi), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom (u daljem tekstu: »**Ugovor o zakupu**«)

■ Da je Vlada Crne Gore sa Konzorcijumom dana 26. avgusta 2013. godine zaključila Aneks Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta (označenog kao kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 KO Rose, opština Herceg Novi), sa obavezom izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom;

■ Da je Vlada :

1. članom 2.1. Ugovora o zakupu prenijela pravo korišćenja lokacije i dala je u zakup Konzorcijumu za period trajanja Ugovora o zakupu uz obavezu Konzorcijuma da realizuje investicije u skladu sa Ugovorom o zakupu;
  2. Da je članom 4.1.4. Ugovora o zakupu Konzorcijumu dato ekskluzivno pravo (prenosivo u skladu sa uslovima iz Ugovora o zakupu) da dà u podzakup, prenese, plasira na tržište, koristi i/ili upravlja hotelima, restoranima, vilama, sportsko-rekreativnim terenima, restoranima, privezištima, plažama i drugim turističkim objektima u okviru lokacije a u skladu sa Prostornim planom,
  3. Da je članom 4.1.5. Ugovora o zakupu Konzorcijumu dala ekskluzivno pravo svojine (prenosivo u skladu sa uslovima iz Ugovora o zakupu) i upravljanja nad privezištem,
  4. Da je članom 4.1.12. Ugovora o zakupu dala ekskluzivno pravo da koristi i kontroliše morske oblasti u području: privezišta, uključujući i pravo da ih gradi, ponte, dokove, plaže, šetališta i druge slične strukture preko i na takvim oblastima i da ostvari prihod davanjem zakupa, licence ili sličnim aranžmanom/ima u skladu sa ugovorom koji potpisuje sa Javnim preduzećem;
- Da je Ministarstvo održivog razvoja i Ministarstvo finansija dalo tumačenje člana 6.1.4. Ugovora o dugoročnom zakupu br. 01-373/51 od 05.06.2013.god. da Konzorcijum ima pravo korišćenja morskog dobra bez plaćanja naknade ili bilo kakvih drugih dodatnih troškova tokom trajanja zakupa;
- Da je Vlada Crne Gore 1. februara 2018. godine zaključila Anex II Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Northstar d.o.o. Tivat i Equest Capital limited Jerrey, UK;
- Da je članom 7.1.12 Aneksa II precizirano da će Vlada Crne Gore uložiti maksimalne napore da obezbijedi da JP morsko dobro i Konzorcijum zakluče ugovor o korišćenju morskog dobra u roku od 6 mjeseci od dana potpisivanja tog Aneksa;
- Da je Upravni odbor Javnog preduzeća Odlukom broj:0203-2733/4 od 18.07.2018.god. prihvatio Predlog Ugovora o korišćenju morskog dobra;

## I OPŠTE ODREDBE

### Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE u svojstvu pravnog lica ovlašćenog da upravlja morskim dobrom Crne Gore i Zakupac/Korisnik, zaključuju ugovor o korišćenju morskog dobra – lokacije opisane i precizno označene u Ugovoru o zakupu i Aneksima predmetnog Ugovora kojim uređuju međusobna prava i obaveze vezana za buduće korišćenje obale, plaža i akvatorijuma na lokalitetu Rt Dobreč na poluostrvu Luštica u opštini Herceg Novi ispod planiranog turističkog kompleksa kod tvrđave Oskoruša For i turističkog kompleksa Luštica.

## II OPIS MORSKOG DOBRA

### Član 2.

Predmet korišćenja je morsko dobro na poluostrvu Luštica u opštini Herceg Novi ispod planiranih turističkih naselja u zahvatu: obalu na lokalitetu Rt Dobreč ukupne dužine cca 1.590,00 m<sup>2</sup> u zahvatu od granica planiranog turističkog naselja Kabala for, zapadno obuhvatajući uvalu Ploče, Rt Dobreč i dalje zapadno u dužini cca 1.590,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine 510.927 m<sup>2</sup>, zahvatajući kat.parcele 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 sve KO Rose upisane u LN 95 i Ln 242 KO Rose, sa pripadajućim akva prostorom površine 62.445,15 m<sup>2</sup> i kupalište i obala koja će biti izgrađena u skladu sa planskom dokumentacijom.

Ugovorne strane su se saglasile da se nakon realizacije projekta izgradnje, uređenja obale i nakon izvršenog modeliranja/prilagođavanja obale i nasipanja ukoliko do istog dođe, izvrši premjer novoizgrađenih površina i akvatorijuma i u skladu sa istim, aneksom Ugovora izvrši izmjena površina plaža i obalnog pojasa koji će biti predmet korišćenja.

Dijelovi morskog dobra opisani u prvom stavu ovog člana, prikazani su na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tački, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1) (u daljem tekstu kao: »**Morsko dobro**«).

### III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

#### Član 3.

Zakupac/Korisnik je dužan da Morsko dobro koristi i uživa na način i u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima, studijama lokacije i svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje Zakupac/Korisnik bude obavljao na Morskom dobru ni na koji način ne smiju ugrožavati životnu sredinu, obalu i more.

### IV NAMJENA MORSKOG DOBRA

#### Član 4.

Važećom planskom dokumentacijom predviđena namjena priobalne zone je uređena plaža-kupališta i prirodna stjenovita obala.

Ugovorne strane zaključuju ovaj Ugovor sa ciljem da se prirodne plaže i neuređena obala urede, opreme i privedu namjeni hotelskog i javnog uređenog kupališta visokog standarda, saglasno važećoj planskoj dokumentaciji, da se na opredijeljenom akvatorijumu izgrade privežišta u skladu sa planskom dokumentacijom, pozitivnim propisima, prema dinamici i saglasno odobrenom Investicionom programu i Ugovoru o zakupu.

#### Član 5

Javno preduzeće ovim Ugovorom ustupa, a Korisnik/Zakupac ovim Ugovorom stiče pravo da koristi morsko dobro koje je predmet zakupa i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti za koje je Korisnik registrovan u skladu sa odredbama ovog Ugovora, Ugovora o zakupu, njegovim aneksima i pozitivnopravnim propisima.

#### Član 6

Morsko dobro koje je predmet ovog Ugovora zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskom dobru, osim u dijelovima (i) kojima pristup ne može biti slobodan a shodno imigracionim propisima ili propisima kojima se regulišu spoljna trgovina, slobodne zone, saobraćaj, carine kao i drugim imperativnim propisima (ii) gdje je pristup zabranjen kako bi se zaštitila privatna svojina nad zgradama ili plovilima, (iii) dijelovima koji su Ugovorom o zakupu i važećim planskim dokumentom predviđeni da budu dio projekta koji je privatnog karaktera i kojima pristup reguliše Zakupac/Korisnik.

Nijedan član, odredba ili termin u ovom Ugovoru ne mogu biti tumačeni na način da Zakupac/Korisnik stiče na Morskom dobru koji je predmet ovog Ugovora bilo kakva svojinska ili veća prava od prava datih ovim Ugovorom ili Ugovorom o zakupu.

#### Član 7.

Kako u fazi izgradnje, tako i tokom trajanja perioda korišćenja/zakupa morskog dobra, Zakupac/Korisnik ima pravo da bez posebne saglasnosti stupa u Ugovorne odnose sa trećim licima/stranama izvođačima i korisnicima (formiranje konzorcijuma, akcionarskog društva i drugih oblika organizovanja društva i kapitala) ili da ih imenuje, a sve u funkciji izgradnje i vršenja namjeravanih djelatnosti.

## Član 8.

Prava i obaveze iz Ugovora Zakupac /Korisnik ne može prenijeti na druga lica, izuzev ako se radi o prenošenju prava iz Ugovora na zavisno društvo u većinskom vlasništvu Zakupca/Korisnika, koje je osnovano u Crnoj Gori za potrebe projekta, ili projektne kompanije koja je uspostavljena skladu sa Ugovorom o zakupu u kom slučaju će se prenos prava moći izvršiti uz prethodnu pisanu saglasnost Javnog preduzeća koja neće biti bezrazložno odbijena. Saglasnost Javnog preduzeća biće data u roku od 14 dana od podnošenja zahteva Zakupca /Korisnika.

## VI OBAVEZE KORISNIKA/ ZAKUPCA

### Član 9.

Korisnik je saglasan i preuzima obavezu da tokom trajanja Ugovora:

- koristi morsko dobro saglasno namjeni koja je utvrđena planskim dokumentima, u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu i važećim propisima kojima se uređuje zaštita životne sredine i očuvanje mora i priobalne zone.
- realizuje investicioni program saglasno Ugovoru o zakupu,
- na postojećem i novouređenom morskom dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- na propisan način izvede radove na izgradnji, uređenju i opremanju lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća, kao i da tokom trajanja ugovora, snosi troškove i plaća usluge nadležnim upravljačima komunalnih infrastrukturnih sistema u skladu sa propisima;
- da bez saglasnosti i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- obezbijedi redovno i investiciono održavanje označenog morskog dobra, održavanje objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku i vrati dati prostor u uredno stanje na način kako je to uređeno Ugovorom o zakupu.
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

## VII NAKNADA

### Član 10.

Ugovorne strane su saglasne da će Zakupac/Korisnik imati pravo da Morsko dobro koristi na način i za sve vreme trajanja ovog Ugovorom bez plaćanja naknade za korišćenje Morskog dobra Javnom preduzeću i/ili kakvih dopunskih troškova u vezi sa korišćenjem Morskog dobra, u sve u skladu sa članom 6.1.4 Ugovora o zakupu.

Bez obzira na prethodno navedeno u stavu 1 ovog člana, u slučaju eventualnih promjena važećeg i usvajanja novog planskog dokumenta, te u skladu s tim izgradnje novih sadržaja i objekata na dijelu morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni planskim dokumentom važećim u trenutku potpisivanja ovog Ugovora, ugovorne strane su saglasne da će se godišnja naknada za korišćenje morskog dobra plaćati na sljedeći način:

- i. Naknada se neće plaćati tokom perioda realizacije minimalne investicione obaveze iz Anexa II.
- ii. Nakon što je Korisnik/Zakupac dobio upotrebnu dozvolu za objekte i sadržaje izgrađene u akva prostoru skladu sa planskim dokumentom, a u svakom slučaju nakon što su Korisnik i Javno preduzeće zaključili Aneks ovog ugovora koji sadrži premjer novoizgrađenih površina i akvatorijuma, Korisnik/Zakupac će imati obavezu da tokom sledećih 10 (deset) godina plaća naknadu/zakupninu u visini od 1,00 € po m<sup>2</sup> obračunatu na površinu novoizgrađene obale (pristaništa, privezišta, kupališta i dr) i površinu zauzetog akvatorijuma.
- iii. Nakon isteka perioda od 10 (deset) godina, u sledećih 10 (deset) godina cijena godišnje naknde/zakupnine za korišćenje morskog dobra iznosi 2,00 € po m<sup>2</sup> obračunato na površinu novoizgrađene obale i površinu zauzetog akvatorijuma,
- iv. Nakon isteka perioda 10+10 godina ( tačka ii. i iii.) tokom preostalog perioda trajanja ugovora naknada/zakupnina za korišćenje morskog dobra iznosi fiksno 3,00 € po m<sup>2</sup> obračunato na površinu novoizgrađene obale i površinu zauzetog akvatorijuma,
- v. Navedenu godišnju naknadu za korišćenje morskog dobra Korisnik je dužan da plati za svaku odgovarajuću godinu. Fakturisanje će se obavljati na kraju svake godine.

## VIII TRAJANJE UGOVORA

### Član 11.

U skladu sa Ugovorom o zakupu koji je zaključen na vrijeme od **90 (devedeset) godina**, Ugovorne strane ovaj Ugovor zaključuju na isti period od 90 godina, odnosno za period važenja Ugovora o zakupu.

## IX PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

### Član 12.

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

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

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora u slučajevima predviđenim članom 14 ovog Ugovora, Javno preduzeće nije dužno da Korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

### Član 13.

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

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

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

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom o morskome dobru,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni.

#### Član 14.

Javno preduzeće može pokrenuti postupak raskida ovog Ugovora pod uslovima predviđenim članom 12 Ugovora ukoliko je predmetna povreda Ugovora nastala kao posledica krivice Zakupca/Korisnika a nakon što Zakupca/Korisnika pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok za otklanjanje nepravilnosti čija dužina zavisi od okolnosti slučaja, ali koji u svakom slučaju ne može biti kraći od 60 dana.

U slučaju da Zakupac/Korisnik ne postupi po pismenoj opomeni Javnog preduzeća, Javno preduzeće je ovlašćeno da pismenim obeviještenjem pokrene postupak jednostranog raskida Ugovora.

#### Član 15.

**Ovaj Ugovor je sačinjen na osnovu i u vezi sa realizacijom Ugovora o zakupu i realizacije projekta izgradnje, razvoja i upravljanja ekskluzivnim turističkim kompleksom, te odustanak od realizacije projekta predviđenog Ugovorom o zakupu, odnosno raskid, ništavost i prestanak Ugovora o zakupu ima za posledicu raskid, ništavost i prestanak ovog Ugovora.**

### X STATUSNE PROMJENE

#### Član 16.

Za slučaj prestanka postojanja Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, prava i obaveze iz ovog Ugovora prelaze na pravnog sukcesora, a u slučaju prestanka postojanja Javnog preduzeća bez pravnog sukcesora, primjenjuje se odredbe pozitivnih propisa po kojima osnivač Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom odgovara za prava i obaveze preuzete od strane Javnog preduzeća koje je prestalo da postoji.

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

### XI SASTAVNI DIJELOVI UGOVORA

#### Član 17.

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

### XII KOMUNIKACIJA

#### Član 18.

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

**Za Zakupca/Korisnika:**

„NORTHSTAR“ D.O.O.

81000 Podgorica, Bulevar Džordža Vašingtona br. 44

Tel: +382 20 673 995

**Za Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom:**

83210 Budva, Ul. Popa Jola Zeca bb.

Tel. +382 33 451 709

fax +382 33 452 685

#### XIV MJERODAVNO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

##### Član 19.

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

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

#### XV STUPANJE NA SNAGU

##### Član 20.

Ovaj Ugovor se zaključuje danom potpisivanja teksta Ugovora od strane predstavnika Ugovornih strana. Sve izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti sačinjene u pisanoj formi i potpisane od obje Ugovorne strane.

Ovaj Ugovor se dostavlja na saglasnost Vladi Crne Gore i stupa na snagu nakon što Vlada Crne Gore da saglasnost na isti.

#### XVI PRIMJENA UGOVORA O ZAKUPU

##### Član 21.

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

#### XVII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Član 22.

Ovaj Ugovor zamenjuje sve ranije ugovore i sporazume, bilo pismene ili usmene, izričite ili prećutne, koje su Ugovorne strane zaključile u vezi sa predmetom ovog Ugovora.

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

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

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

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

**Korisnik/Zakupac**

**KONZORCIJUM „NORTHSTAR“ D.O.O.  
I „EQUEST CAPITAL LIMITED“**



**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE  
MORSKIM DOBROM CRNE GORE**

**Direktor,  
Predrag Jelušić, dip.ekonomista**

**Obradila,  
Služba za ustupanje  
Ljubomirka Vidević, dipl.pravnik**

