

Broj: 0203- 4119/4
Budva, 30.10.2024.godine

Na osnovu člana 21. Statuta Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, razmatrajući zahtjev broj: 0210-201/1 od 11.01.2023.godine korisnika društva „OPTIMIST“ D.O.O. Tivat sa sjedištem u Tivtu, Upravni odbor na 11. redovnoj sjednici održanoj dana 30.10.2024.godine donosi

ODLUKU

1. Usvaja se zahtjev broj: 0210-201/1 od 11.01.2023.godine korisnika društva „OPTIMIST“ D.O.O. Tivat sa sjedištem u Tivtu, kao osnovan, i istom se odobrava **produženje roka realizacije** investicije iz dugoročnog ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra broj: 0210-2734/3 od 20.08.2018. godine **na period od godinu dana, od dana dobijanja saglasnosti Vlade Crne Gore.**
2. Zadužuje se Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra i upravljanje lukama da pripremi aneks ugovora o korišćenju morskog dobra sa korisnikom „OPTIMIST“ D.O.O. Tivat sa sjedištem u Tivtu.
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:

Društvo „OPTIMIST“ D.O.O. Tivat i ovo Javno preduzeće, po sprovedenom tenderskom postupku po javnom pozivu za podnošenje ponuda za zakup i izgradnju novog kupališta prema planskim dokumentima broj: 0210—2372/1 od 06.06.2018. godine, zaključili su dugoročni ugovor o korišćenju morskog dobra broj: 0210-2734/3 od 20.08.2018.godine čiji je predmet korišćenja dio morskog dobra u opštini Herceg Novi na poluostrvu Luštica u uvali Žanjic u zahvatu Urbanističke parcele UPB.35 ukupne površine 1944,00m² i Urbanističke parcele UPB.36 ukupne površine 7.328,00m² iz Državne studije lokacije „Sektor 34“- Azra, obuhvatajući:

-Obalu, postojeće kopno ukupne površine 1557,00 m2, od čega obala površine 698,00 m2 koja pripada UPB. 35, dio kat.parcele 1784 upisane u LN 662 KO Radovanići i dio kat.parcele 1785/1 upisana u LN 343 KO Radovanići kao i obalu-kopno površine 859,00 m2 koje pripada UPB.36, a zahvata kat.parcelu 3439 — postojeće pristanište i dio kat.parcele 1784 obje upisane u LN 662 KO Radovanići i dio kat.parcele 1782/1 upisana u LN 343 KO Radovanići;

-Akvatorijum, u zahvatu urbanističke parcele UPB.36, postojeće površine 6.469,00 m2 i akvatorijum u zahvatu UPB.35, postojeće površine 1.246,00 m2 , kao i sidrište u uvali Žanjic u funkciji pristaništa površine 15.000 m2 sa pripadajućim akva prostorom budućeg kupališta.

Predmet korišćenja označen je kao kupalište (investiciono) **23D** u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta za period 2019.-2023. godine za opštinu Herceg Novi .

Trajanje predmetnog ugovora definisano je članom 21 stav 1 osnovnog ugovora broj: 0210-2374/3 od 20.08.2018. godine u kojem se navodi da se isti zaključuje na period od **30 godina, odnosno 5+25 godina (slovima:tridesetgodina, odnosno za period pet + dvadesetpet godina) godina, to jest od dana 01.09.2018.god. do 31.08.2023.god.** nakon čega će se ugovor podužiti za period od 25 godina (

slovima:dvadesetpet godina) pod uslovom da je Zakupac u prvih 5 (slovima:pet godina) realizovao investicioni program i ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv Zakupca nije pokrenut sudski postupak ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude.

U članu 8. stav 1 osnovnog ugovora broj: 0210-2734/3 od 20.08.2020. godine navodi se da je zakupac obavezan da u roku od **5 godine (slovima: pet godina)** od dana zaključenja ugovora, realizuje investiciona ulaganja koja prema usvojenoj ponudi i investicionom programu preliminarno iznose ne manje od **1.353.300,00 EUR (slovima: jedanmilijontristotinepedesettrihiljadetristotine eura)**.

Dana 12.01.2022. godine društvo „OPTIMIST“ D.O.O. obratilo se ovom Javnom preduzeću zahtjevom broj: 0210-141/1 od 12.01.2022.godine za produženje roka za realizaciju investicionih ulaganja iz člana 8 ugovora broj: 0210-2374/3 od 20.08.2018.godine, koji ističe dana 31.08.2023. godine, te zahtjevom broj 0210-201/1 od 11.01.2023.godine.

U zahtjevu za produženje realizacije investicije, korisnik navodi kako je Ugovorom o korišćenju morskog dobra između Javnog preduzeća i „OPTIMIST“ D.O.O. uzeto u dugogodišnji zakup zemljište u okviru planiranog Turističkog kompleksa „Ribarsko selo“, i da su oni inače vlasnici zemljišta u zaleđu ove lokacije. Za cijeli turistički kompleks uradili su Idejne, a zatim i revidovane Glavne projekte. Vlada Crne Gore donijela je Mišljenje broj 07-1092 od 01.11.2018.godine, u kome stoji da je „Izgradnja turističkog kompleksa – Ribarsko selo na Lušici investitora „Food style MNE“ D.O.O. Tivat i proratne infrastrukture od značaja za razvoj Crne Gore. U okviru cijelog kompleksa naišli su na problem projektovanja kupališta i marine, a uzrok ovog problema je oblik te dvije lokacije definisan planskim dokumentom DSL „Sektor 34“ – Žanjić Mirište Arza. U razgovoru sa nadležnim državnim institucijama kao i Ministarstvom održivog razvoja i turizma, došli su do rješenja koje zadovoljava sve strane u dogovoru i podnijeli su Zahtjev Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom dana 21.11.2020.godine, za izmjenu oblika marine i kupališta kroz izmjenu UTU izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Herceg Novi, te da ako izmjena oblika marine i kupališta definisanih DSL-om Sektor 34 nije moguć u narednom periodu, da su spremni pristupiti projektovanju prema važećem planskom dokumentu i realizaciji projekta.

Takođe navode da imajući u vidu dugogodišnju saradnju, i kvalitet njihove primarne djelatnosti, da će investiciju završiti po svim pravilima struke pri tom poštujući nivo standarda koji su propisani kako za oblast građenja tako i kasnije za nivo servisa i usluga na kupalištu.

U mišljenju Službe za uređenje i izgradnju broj 0210-201/10 od 08.09.2023.godine navodi se da se uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatuje da je zakupac svoje aktivnosti sprovodio intenzivno i blagovremeno inicirajući otklanjanje novonastalih problema. Shodno istom mišljenju, predlaže se dinamika realizacije na način da u roku od mjesec dana od dana usvajanja novog roka realizacije zakupac dostavi Ugovor o projektovanju i reviziji tehničke dokumentacije, da u drugoj fazi koja je planirana do 01.06.2024.godine dostavi idejno rješenje i Glavni projekat Javnom preduzeću, a do 01.10.2024.godine dostavi dokaz o podnijetoj prijavi građenja.

Upravni odbor donio je dana 28.12.2023.godine Odluku broj 0203-4687/8 kojom je usvojen zahtjev za produženje roka **za period od godinu dana, odnosno do 31.08.2024.godine**, te je tačkom tri navedeno da ista stupa na snagu danom dobijanja saglasnosti Vlade Crne Gore.

Odluka je aktom Javnog preduzeća broj 0210-332/1 od 17.01.2024.godine dostavljena Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine radi pribavljanja prethodne saglasnosti Vlade, sve imajući u vidu Mišljenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 08-

332/23-3142 od 18.04.2023.godine da smo za svaku izmjenu dugoročnih ugovora dužni da pribavimo prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore.

Nakon prijema mišljenja Ministarstva, Javno preduzeće uputilo je i zahtjev za prenos ovlašćenja broj 0201-2008/3 od 24.11.2023.godine kojim je traženo da Upravni odbor delegacijom ovlašćenja Vlade odlučuje po zahtjevima za produženje roka realizacije, iz razloga efikasnosti. Nismo primili odgovor na predmetni zahtjev.

Javno preduzeće uputilo je urgenciju za odlučivanje o davanju saglasnosti u dva navrata.

Dana 22.07.2024.godine, Javno preduzeće primilo je akt Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine kojim se ovom preduzeću dostavlja Izvještaj sa sjednice Komisije za ekonomsku politiku i finansijski sistem i Komisije za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku broj 07-010/24-3729 od 02.07.2024.godine, kojim se navodi da su nakon razmatranja predložene Odluke Upravnog odbora o produženju roka realizacije po zahtjevu društva »Optimist« odgodile odlučivanje, zadužujući Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine da razmotri sugestije iznijete na sjednici komisija i da u saradnji sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom riješi otvorena pitanja.

Mišljenjem Službe za uređenje i izgradnju morskog dobra broj 0210-332/4 od 26.07.2024.godine iznijeta je hronologija postupanja u ovom predmetu i predloženo je produženje roka do 31.12.2025.godine.

Služba za uređenje i izgradnju morskog dobra dala je pozitivno mišljenje broj 0210-332/9 od 03.10.2024.godine na dostavljeni Projektni zadatak, uputivši Korisnika da je za dalju izradu tehničke dokumentacije neophodno da se stvore pravni preduslovi, odnosno odobrenje produženja roka realizacije.

Javno preduzeće se, vodeći se izvještajem Komisije, dana 05.09.2024.godine obratilo resornom Ministarstvu zahtjevom broj 0201-3731/1 za saglasnost za dalje postupanje ovog preduzeća u predmetima produženja roka realizacije kod investicionih ugovora.

Dana 14.10.2024.godine Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavilo je akt broj 04-332/24-13321/1 kojim je ukazalo da je shodno već usvojenoj Odluci Upravnog odbora koja je poslata na saglasnost Vladi produženje roka gotovo isteklo, da je neophodno da se, ukoliko se smatra opravdanim, dostave inovirane odluke Upravnog odbora radi dostavljanja Vladi na saglasnost.

Uvažavajući sve navedeno, 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 u roku od 20 dana od dana prijema ove Odluke.

Predsjednica Upravnog odbora
Zvezdana Janović

