



**Vlada Crne Gore
Generalni sekretarijat**

**Broj: UP I 07-037/24-85/2
Podgorica, 27.05.2024. godine**

Na osnovu čl. 30 Zakona o slobodnom pristupu informacijama ("Sl.list RCG" br.44/2012 i 30/17), postupajući po zahtjevu NVO Mreže za afirmaciju nevladinog sektora – MANS broj 148258 od 13.05.2024. godine, Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev NVO Mreže za afirmaciju nevladinog sektora – MANS broj 148258 od 13.05.2024. godine, za slobodan pristup informacijama, pa se dozvoljava pristup informaciji koja sadrži kopiju:

- kopiju svih informacija koje su razmatrane na Vladi Crne Gore, a odnose se na valorizaciju lokacije nekadašnjeg hotela „Jadran“, uključujući i pregovore sa investitorima.

Pristup informacijama ostvariće se dostavom na e-mail adresu: spi@mans.co.me.

Troškova postupka nije bilo.

O b r a z l o ž e n j e

NVO Mreža za afirmaciju nevladinog sektora – MANS se obratila zahtjevom broj 148258 od 13.05.2024. godine, kojim je tražena dostava kopije svih informacija koje su razmatrane na Vladi Crne Gore, a odnose se na valorizaciju lokacije nekadašnjeg hotela „Jadran“, uključujući i pregovore sa investitorima.

Odlučujući o postavljenom zahtjevu, utvrđeno je da je Generalni sekretarijat Vlade Crne Gore u posjedu traženih informacija, čime su se stekli uslovi za primjenu člana 13 Zakona o slobodnom pristupu informacijama, da se podnosiocu zahtjeva dozvoli pristup.

Imajući u vidu navedeno, odlučeno je kao u dispozitivu.

**OVLAŠĆENO LICE
ZA GENERALNI SEKRETARIJAT**

Irena Vučić Popović

Pravna pouka: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Agenciji za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj: 07-010/23-1260/2
Podgorica, 20. mart 2023. godine

Vlada Crne Gore je, na sjednici održanoj 20. marta 2023. godine, razmotrila **Informaciju o realizaciji Ugovora o korišćenju morskog dobra, broj: 0210-1186/10, od 20. 12. 2008. godine, koji se odnosi na lokalitet nekadašnjeg hotela „Jadran“ u Ulcinju s Predlogom aneksa IV Ugovora**, koje je dostavilo Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

S tim u vezi, Vlada je donijela sljedeće

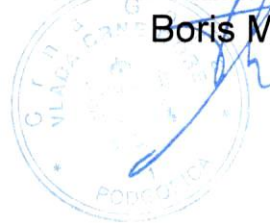
ZAKLJUČKE

1. Vlada je usvojila Informaciju o realizaciji Ugovora o korišćenju morskog dobra, broj: 0210-1186/10, od 20. 12. 2008. godine, koji se odnosi na lokalitet nekadašnjeg hotela „Jadran“ u Ulcinju s Predlogom aneksa IV Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra.

2. Vlada je dala saglasnost na Aneks IV Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra.

3. Zadužuje se Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore da potpiše Aneks iz tačke 2. zaključaka.

GENERALNI SEKRETAR
Boris Marić



Dostavljeno:

- Ana Novaković Đurović, ministarka ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
- Mladen Mikijelj, direktor Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore

Odobrio: mr Ilir Harasani, zamjenik generalnog sekretara Vlade

Obradio: mr Kosta Jauković, samostalni savjetnik I

Lektorisala: Milica Perković, samostalni savjetnik I – lektor



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 01-010/23- 49/4
Podgorica, 17.03.2023. godine

| CRNA GORA VLADA CRNE GORE | | | | |
|------------------------------|-----------------|----------------|--------|------------|
| Primljeno: 20.03.2023 | | | | |
| Org. jed. | Jed. klas. znak | Radni broj | Prilog | Vrijednost |
| | | 07-010/23-1260 | | |

VLADA CRNE GORE
Generalni sekretarijat

PODGORICA

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

MINISTARKA

Ana Novaković Đurović



**VLADA CRNE GORE**

Komisija za ekonomsku politiku i finasijski sistem

Formular za podnošenje materijala za diskusiju

| | |
|--|---|
| 1. Mjesto i datum | Podgorica, 17.03.2023. godine |
| 2. Predlagač dokumenta | Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma |
| 3. Naziv dokumenta | Informacija o realizaciji Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine koji se odnosi na lokalitet nekadašnjeg hotela "Jadran" u Ulcinju, sa Predlogom Aneksa IV Ugovora |
| 4. Direktorat/Sektor | Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme |
| 5. Da li je dokument iz programa rada Vlade? | DA <input type="checkbox"/> NE <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6. Poglavlje Programa rada Vlade | Prioritetni <input type="checkbox"/> Tematski <input type="checkbox"/> Normativni <input type="checkbox"/> |
| 7. Kvartal | |
| 8. Redni broj dokumenta | |
| 9. Da li je dokument iz Programa pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji? | DA <input type="checkbox"/> NE <input checked="" type="checkbox"/> |
| 10. Poglavlje Programa pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji | Broj poglavlja <input type="checkbox"/> Strategijski <input type="checkbox"/> Zakonodavni <input type="checkbox"/> |
| 11. Kvartal | |
| 12. Redni broj dokumenta (ID PPCG) | |
| 13. Prioritet | |
| 14. Cilj | |
| 15. Ključna obaveza | |
| 16. Da li je određen stepen tajnosti dokumenta? | DA <input type="checkbox"/> NE <input checked="" type="checkbox"/> |
| 17. Stepen tajnosti i broj rješenja o određivanju stepena tajnosti | |
| 18. Da li je dokument već diskutovan na KEPIF-u? (ako je odgovor NE preći na sljedeću tačku) | |
| NE | |
| 19. Koja su osnovna pitanja za diskusiju o dokumentu na KEPIF-u? | |
| 20. Predlog zaključaka za KEPIF / Vladu | <ol style="list-style-type: none">Vlada Crne Gore je na sjednici od _____ usvojila Informaciju o realizaciji Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine koji se odnosi na lokalitet nekadašnjeg hotela "Jadran" u Ulcinju sa Predlogom Aneksa IV ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra.Vlada je dala saglasnost na Predlog Aneksa IV Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra.Zadužuje se Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore da potpiše Aneks iz začke 2. Zaključaka. |
| 21. Osoba za kontakt i broj telefona | Ana Novaković Đurović, ministarka tel: 020/446-200 |

INFORMACIJA

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

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

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

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

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

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

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

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

ZAKLJUČKE

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

Ugovarači:

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

U G O V O R
O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Budva, Decembar 2008 god.

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

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

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

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

Preambula

KONSTATUJE SE:

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

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

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

IMAJUĆI U VIDU:

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

UGOVORNE STRANE SU POSTIGLE SAGLASNOST:

Član 1. (II PREDMET)

Član 3 stav 2 precizira se tako da glasi:

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

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

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

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

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

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

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

Član 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Član 5.

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

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

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

Član 9 stav 3 mijenja se i glasi:

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

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

**Član 6.
(VI TRAJANJE UGOVORA)**

Član 10 stav 1 mijenja se i glasi:

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

**Član 7.
(VIII NAKNADA)**

Član 12 stav 2 mijenja se tako da glasi:

„Ugovorne strane su saglasne da se tokom perioda izgradnje hotelsko-turističkog kompleksa, a najduže za period od 4 (četiri) godine od dana stupanja u posjed nepokretnosti, godišnja naknada za korišćenje morskog dobra utvrdi u visini od 1,00 € po m² (slovima: jedan euro) godišnje, koji će biti uvećan za Pdv od 21% na godišnjem nivou, obračunata na ukupnu površinu obale - zemljišta u zoni morskog dobra, dok se naknada za korišćenje akva prostora ne obračunava i ne naplaćuje“. Unapred dogovorena cijena plaća se u iznosu od 50% ugovorene cijene i to na period od 4 godine od dana uvođenja u posjed.

Član 12 stav 3 mijenja se tako da glasi:

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

Član 12 stav stav 5 mijenja se tako da glasi:

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

**Član 8.
(IX OBAVEZE I ROKOVI)**

Član 13 stav 1 mijenja se i glasi:

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

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

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

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

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

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

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

U Članu 13 dodaje se stav 3:

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

U Članu 13 dodaje se stav 4 koji glasi:

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

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

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

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

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

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

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

Član 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Investitor će obezbijediti da Kontrolor sprovodi svoje dužnosti neometano.

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

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

Član 10. (XI PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA)

Član 19 stav 2 mijenja se i glasi:

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

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

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

U članu 20 briše se stav 2.

Član 11.

(XII VIŠA SILA, ZASTOJ I PREKORAČENJE ROKOVA)

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

Član 12.

(XVI PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA)

Član 25 stav 3 mijenja se i glasi:

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

Član 13.

(XVIII STUPANJE NA SNAGU)

Član 28 mijenja se i glasi:

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

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

Član 14.

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

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

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

**Broj : 0210 – 1186/10
Budva, 20.12.2008 god.**

Na osnovu člana 3. Odluke o osnivanju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore (»Službeni list RCG«, br.25/92), člana 2, člana 4. stav 2, člana 7. i člana 8. stav 2. Zakona o morskom dobru (»Službeni list RCG«, br.14/92), člana 3. stav 2, člana 7. i člana 12. Zakona o imovini Republike Crne Gore (»Službeni list RCG«, br. 44/99) i člana 4, 5. i člana 7. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Službeni list RCG«, br.27/92)

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović, dipl. prav. (u daljem tekstu: Javno Preduzeće) i

2. Društvo za turizam, građevinarstvo, trgovinu i usluge »STAR OF MONTENEGRO« d.o.o iz Ulcinja, koga zastupa i predstavlja Izvršni direktor Klaus Rettel iz Berlina – Njemačka (u daljem tekstu: Korisnik)

Zaključuju dana 20.12.2008 godine slijedeći

U G O V O R

O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Preambula

Uvažavajući sledeće polazne osnove :

- Da je nakon okončanog javnog postupka, Javno preduzeće sa izabranim ponuđačem Društvom "Montenegro 2000" Consulting and Development Company d.o.o. iz Ulcinja, zaključilo Predugovor broj: 0210-1324/27 od 10.12.1999 god. o ustupanju dijela morskog dobra u Ulcinju u zahvatu Rta Ratislava, na lokaciji bivšeg hotela »Jadran« u cilju privođenja lokacije namjeni koja je utvrđena urbanističkim planovima,
- Da prostor koji obuhvata lokacija : obala i pripadajući akvatorijum, označen i opisan u članu 3. ovog Ugovora predstavlja dio morskog dobra saglasno definiciji iz člana 3. Zakona o morskom dobru, koji se ustupa u skladu sa Zakonom o morskom dobru i drugim pozitivnim pravnim propisima,
- Da su se ugovorne strane istovremeno saglasile i za realizaciju predmetnim Predugovorom opredijeljenih namjera osnovali i kod Privrednog suda u Podgorici registrovali zajedničko preduzeće **"STAR OF MONTENEGRO" d.o.o. sa sjedištem u Ulcinju** (član 2. Predugovora),
- Da su se ugovorne strane saglasile da prema Predugovoru zaključe Ugovor o korišćenju morskog dobra u momentu kada Javno preduzeće omogući nesmetanu državinu dijela morskog dobra koji je predmet ustupanja (član 7. Predugovora),

- Da započeti postupci sudskog iseljenja lica koja bespravno stanuju u montažnim objektima na lokaciji, koja je predmet ustupanja još uvijek nijesu okončani, ali da "Montenegro 2000" Consulting and Development Company d.o.o. iz Ulcinja prihvata i pristupa zaključenju Ugovora o korišćenju morskog dobra, odnosno prihvata da uđe u posjed i nastavi započete aktivnosti na realizaciji projekta i pored toga što lokacija nije oslobođena od lica i stvari,
- Da su se zaključenim Predugovorom ugovorne strane saglasile da budući korisnik predmetnog morskog dobra bude zajedničko preduzeće Društvo za turizam, građevinarstvo, trgovinu i usluge »STAR OF MONTENEGRO« d.o.o sa sjedištem u Ulcinju,
- Zaključak Vlade Crne Gore, broj .03-12032 od 12.12.2008 god. kojim se daje saglasnost na ugovor o korišćenju morskog dobra i ovlašćuje direktor Javnog preduzeća da potpiše ugovor,
- Očekivani interes da se korišćenjem lokacije, dio neizgrađenog i neuređenog morskog dobra na kvalitetan način privede planiranoj utvrđenoj namjeni.

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

JAVNO PREDUZEĆE, u svojstvu pravnog lica ovlašćenog da upravlja i daje/ustupa na korišćenje morsko dobro Crne Gore trećim licima, i **Društvo za turizam, trgovinu i usluge »STAR OF MONTENEGRO« d.o.o iz Ulcinja**, saglasno Predugovoru broj: 0210-1324/27 od 10.12.1999 god. zaključenom između Javnog preduzeća i Društva "Montenegro 2000" Consulting and Development Company d.o.o. iz Ulcinja, zaključuju Ugovor o korišćenju morskog dobra i uređuju međusobna prava i obaveze u vezi ustupanja i korišćenja dijela morskog dobra u opštini Ulcinj.

Član 2.

(1) Definicije: Ukoliko kontekst drugačije ne zahtijeva, termini upotrijebljeni u ovom Ugovoru imaće sljedeće značenje:

- "Važeći zakon" znači zakoni Crne Gore;
- "Ugovor", znači Ugovor potpisan od ugovornih strana, kao i svi dokumenti navedeni kao prilozi potpisanog Ugovora - Predugovora;
- "Morsko dobro" znači sve što je obuhvaćeno Članom 2. i 3. Zakona o morskome dobru;
- "Naknada" znači cijena koja se plaća za korišćenje dijela morskog dobra;
- "Član", u slučaju ako se korisnik morskog dobra sastoji od više od jednog pravnog lica, znači bilo koje od ovih pravnih lica. "Članovi" znači sva ova pravna lica a "ovlašćeni Član" znači pravno lice koje sa ovlašćenjem istupa u ime ostalih u vršenju svih prava i obaveza korisnika morskog dobra;
- "Strana" znači Javno preduzeće ili korisnik morskog dobra, u zavisnosti od slučaja, a "strane" znači oboje;

(2) Zakon koji se primjenjuje na Ugovor: Odredbe ovog ugovora imaće značenje i tumačiće se u skladu sa Zakonom o morskome dobru i važećim zakonima;

(3) Jezik: Ovaj Ugovor je zaključen na jeziku u službenoj upotrebi u Crnoj Gori, koji će biti obavezujući i po kojem će se vršiti jezička kontrola za sva pitanja koja se tiču značenja ili tumačenja ovog Ugovora;

(4) Obavještenja: Sva obavještenja, zahtjevi ili saglasnosti sačinjeni u vezi sa ovim Ugovorom biće u pismenoj formi i smatraće se da su uručena u trenutku lične dostave istih ovlašćenom predstavniku Strane na koje je saopštenje naslovljeno, ili, ako su poslata registrovanom poštom, telegramom, faksom ili e-mailom odnosno strani na adrese naznačene u ugovoru;

(5) Lokacija: Dio morskog dobra koji je predmet ustupanja, precizno je opisan u ugovoru i označen na katastarskoj skici-snimku koja je prilog ovom ugovoru;

(6) Ovlašteni predstavnici: Bilo kakva radnja koja se zahtijeva ili koju je dozvoljeno preduzeti, i bilo koji dokument koji se zahtijeva ili za koji je dozvoljeno da se sačini, po ovom ugovoru od strane Javnog preduzeća ili Korisnika, mogu biti preduzete ili sačinjeni od strane ovlašćenog službenika ili ovlašćenog zastupnika Javnog preduzeća ili Korisnika;

(7) Porezi i dažbine: Ukoliko drugačije nije naznačeno u ugovoru korisnik morskog dobra plaća obavezan porez (Porez na dodatu vrijednost) kao i takse, doprinose i druge dažbine, koje mogu biti nametnute po važećem pozitivnom pravu, a čiji iznos nije uključen u ugovorenu naknadu;

(8) Bankovni dani : Dani kada su otvorene banke u Budvi (isključujući subotu i nedjelju).

II PREDMET

Član 3.

Predmet ustupanja je dio morskog dobra u opštini Ulcinj, koji zahvata :

a) na kopnu Rt Ratislava, prostor koji je zahvatala lokacija nekadašnjeg hotela "Jadran" površine cca 25.455,00 m², obuhvatajući kat.parcele 3574, 3572, 3571, 3570, 3622, 3620 i 3566/2 sve KO Ulcinj u cjelini, kat.parcelu 3573 KO Ulcinj u cjelini isključujući prostor uz mandrač sa sjeverne strane Rta površine cca 150.00 m², kao i dio kat.parcele 3568 (dio puta u zahvatu lokacija) i dio kat.parcele 3565 KO Ulcinj u granicama i površinama koje pripadaju poluostrvu-Rtu Ratislava, odnosno lokaciji "Jadran"

b) pripadajući akva prostor i morsko dno uz poluostrvo Ratislava, zahvatajući zaliv na jugoistočnoj strane poluostrva a isključujući akvatorijum uz sjevernu stranu Rta prema Maloj plaži, odnosno akvatorijum u površini koja je potrebna za izgradnju pristaništa/marine, u granicama zahvata koji će se opredijeliti u skladu sa Studijom lokacije Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro.

Korisniku se privremeno, ustupa na održavanje prostor u zoni morskog dobra, od ulaza na lokaciju-sadašnji ulaz na parking, južno uz donju ivicu lokalnog puta prema Hotelu "Galeb" (prema lokaciji zvanj "Kula"), dio kat.parcele 3565 KO Ulcinj u dužini od cca 35,00 m (površine 548,00 m².

U slučaju da odobrenim pojektom uređenja, bude planiran pristup hotelskom kompleksu i sa sjeverne strane Rta - zaleđa Male plaže, ugovorne strane su se saglasile da se korisniku omogućiti nesmetano korišćenje dijela kat.parcele 3575 KO Ulcinj u površini koja će se opredijeliti nakon dobijanja odobrenja na projektno rješenje.

Morsko dobro opisano u prethodnom stavu, prikazano je na katastarskom snimku - skici, koja je sastavni dio ovog Ugovora, ustupa se - daje se na korišćenje u postojećem - zatečenom stanju u momentu zaključenja ovog Ugovora.

III NAMJENA MORSKOG DOBRA

Član 4.

Morsko dobro opisano u članu 3. ovog Ugovora, obuhvata poluostrvo Ratislava u Ulcinju, prostor i lokaciju bivšeg hotela "Jadran" koji je srušen nakon zemljotresa 1979 god. na kojoj je planskim dokumentima predviđena lokacija za izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa visoke kategorije sa svim pomoćnim i pratećim objektima i sadržajima.



IV CILEVI I NAMJERE UGOVORA

Član 5.

JAVNO PREDUZEĆE ustupa morsko dobro iz člana 3. ovog ugovora u zatečenom stanju, sa ciljem da se tokom trajanja ovog Ugovora neizgrađena obala privede namjeni saglasno važećoj planskoj dokumentaciji na osnovu pozitivno pravnih propisa.

KORISNIK na osnovu Ugovora o korišćenju morskog dobra i izvršenih ulaganja u uređenje i izgradnju morskog dobra, u cilju povraćaja uloženi sredstava stiče pravo korišćenja ustupljenog morskog dobra, kao i pravo na dobit po osnovu obavljanja djelatnosti na ustupljenom i novoizgrađenom morskome dobru tokom trajanja ovog Ugovora.

Član 6.

Ugovorne strane su se saglasile da se morsko dobro iz člana 3. ovog Ugovora ustupi za realizaciju opredijeljenih namjera i ispunjenje ovim ugovorom preuzetih, pobrojanih i ostalih obaveza.

a) KORISNIK namjerava i obavezuje se da na ustupljenom dijelu obale na Rtu Ratislava finansira izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa, koji obuhvata hotel najvišeg standarda (sa mjestima za zabavu, restoranima, kasinom, noćnim klubom i dr.) i hotelske vile – depadanse visoke kategorije, te da na slobodnom prostoru i pripadajućem akvatorijumu izgradi sve ostale potrebne i prateće objekte (otvorene bazene, sportske objekte, hotelsku marinu, kupališta i dr.) a sve prema odobrenoj projektnoj dokumentaciji i urbanističko-tehničkim uslovima koje utvrde nadležni organi uprave.

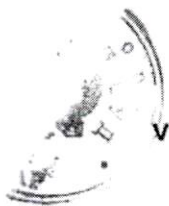
Radi ispunjena svojih obaveza, odmah nakon potpisivanja ovog ugovora, KORISNIK ima namjeru da preduzme neophodne aktivnosti i pripremne radnje, u cilju dobijanja odobrenja i saglasnosti koje su neophodne za realizaciju opredijeljenih namjera iz ovog Ugovora.

b) KORISNIK je dužan da radove izvede poštujući sledeću okvirnu dinamiku :

- 1) Inoviranje prethodno dobijene dokumentacije (rješenja o lokaciji, rješenja za pripremne radove, Urbanističko-tehničkih uslova), pribavljanje saglasnosti od nadležnih institucija potrebnih za izradu projektne dokumentacije i izrade iste, obezbijeđenje gradilišnih priključaka na infrastrukturu i konačno Odobrenja za građenje, u roku od 6 mjeseci od zaključenja ugovora usvajanja Državne Studije lokacije koja obrađuje predmetni sektor,
- 2) Početak radova u roku od tri mjeseca nakon pribavljanja odobrenja,
- 3) Završetak radova, ukupni period gradnje 30 mjeseci.

Ugovorene strane su se saglasile da će u slučaju da bez krivice investitora dođe do kašnjenja u pribavljanju odobrenja za građenje, svi predloženi rokovi se pomjeraju adekvatno kašnjenju, u smislu člana 13. ovog Ugovora.

KORISNIK stiče pravo da na morskome dobru opredijeljenom članom 3. ovog Ugovora i novoizgrađenom morskome dobru u smislu ovog člana obavlja i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti za koje je društvo osnovano.



V OBIM USTUPLJENIH PRAVA I SVOJINA

Član 7.

JAVNO PREDUZEĆE ovim ugovorom prenosi a KORISNIK ovim ugovorom stiče **isključivo pravo korišćenja morskog dobra** opredijeljenog članom 3. ovog Ugovora. Isključivost podrazumjeva da za sve vrijeme trajanja ovog ugovora sva treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima steći ista prava koja su predmet ovog ugovora.

Prava stečena ovim ugovorom KORISNIK ne može prenijeti na treća lica bez posebne pismene saglasnosti JAVNOG PREDUZEĆA.

Prenosom prava korišćenja, morsko dobro zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskome dobru, osim u djelovima gdje je pristup zabranjen kako bi se zaštitila privatna svojina, nad objektima, plovilima ili drugim imperativnim propisima.

Nijedan član, odredba ili termin u ovom ugovoru ne mogu biti tumačeni na način da KORISNIK stiče bilo kakva svojinska ili veća prava od ovim ugovorom pribavljenih i stečenih. To podrazumjeva da država Crne Gora jeste i ostaje vlasnik postojećeg i novoizgrađenog morskog dobra, podrazumijevajući pod morskim dobrom objekte definisane u članu 2. Zakona o morskome dobru. Državna svojina iz prednjeg stava je ograničena samo obimom prava koja su ovim ugovorom prenijeta na KORISNIKA.

Član 8.

Korisnik ima pravo da svim hotelskim i pratećim objektima kompleksa izgrađenim na ustupljenom morskome dobru, raspolaže kao vlasnik tokom trajanja ovog Ugovora.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da će izdati bilo koje uvjerenje ili potpisati bilo kakvu izjavu, punomoćje ili drugi dokument koji je potreban u cilju upisivanja prava koje KORISNIK stiče ovim ugovorom u odgovarajuće javne pravne registre.


Jedini izuzeci u odnosu na prethodna dva stava predstavljaju : (i) izgrađeni objekti u moru, (ii) izgrađeni objekti koji se nalaze na dijelu morske obale koju u smislu člana 3. Zakona o morskome dobru («Službeni list RCG», br. 14/92) čini pojas kopna ograničen linijom do koje dopiru najveći talasi za vrijeme najačeg nevremena, kao i dio kopna koji po svojoj prirodi ili namjeni služi korišćenju mora za pomorski saobraćaj i morski ribolov, a koji je širok 6 metara računajući od linije koja je horizontalno udaljena od linije do koje dopiru najveći talasi za vrijeme najačeg nevremena, a što je u prikazano na planu – skici (Prilog br. 1) koja čini sastavni dio ovog Ugovora, kao i (iii) sve izgrađene saobraćajnice - puteve koji se nalaze na području ustupljenog morskog dobra.

U slučaju nastanka zakonskih mogućnosti za privatizaciju morskog dobra ili za dobijanje morskog dobra u vlasništvu u drugom obliku, Javno preduzeće je saglasno da Korisnik ustupljenog morskog dobra ima pravo prvootkupa (pravo preče kupovine) ustupljene lokacije u odnosu na treća lica pod istim uslovima.

Član 9.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da otkloni svako pravno ometanje, odnosno ovim ugovorom stečenih prava KORISNIKA, od strane trećih lica kako u momentu zaključivanja ovog Ugovora tako i tokom trajanja ovog Ugovora.

KORISNIK je saglasan i prihvata da uđe u posjed ustupljenog morskog dobra iz člana 3. ovog Ugovora, iako predmetno morsko dobro nije oslobođeno od stvari i lica koja su useljena u zatečene montažne objekte.



KORISNIK je, takođe saglasan i prihvata da nakon dobijanja odobrenja započne radove na izgradnji glavnog hotelskog objekta i prihvata mogućnost da u tom momentu, cjelokupna lokacija iz člana 3. ovog Ugovora nije oslobođena, odnosno da barake nijesu uklonjene i iseljene.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da kao tužilac, nastavi i obezbijedi aktivno učešće u započetim postupcima iseljenja i oslobađanja lokacije od lica i stvari.

Sve eventualne sporove i buduće imovinsko pravne zahtjeve i potraživanja koja se tiču morskog dobra iz člana 3. ovog Ugovora ugovorne strane će nastojati da riješe sporazumno.

VI TRAJANJE UGOVORA

Član 10.

JAVNO PREDUZEĆE ustupa KORISNIKU pravo korišćenja morskog dobra precizno označenog i opisanog u članu 3. ovog ugovora za vremenski period **od 30 godina**, od dana stupanja na snagu ovog Ugovora.

U vrijeme iz stavova 1. ovog člana računa se vrijeme korišćenja morskog dobra od strane Korisnika i svih pravnih sukcesora privrednog društva koje je kao KORISNIK potpisnik ovog Ugovora, ukoliko JAVNO PREDUZEĆE i KORISNIK ne ugovore drukčije.

VII UČEŠĆE U ZAJEDNIČKOJ INVESTICIJI

Član 11.

JAVNO PREDUZEĆE je u cilju realizacije ovim Ugovorom opredijeljenih namjera, vezanih za izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa na lokaciji iz člana 3. ovog Ugovora, kao i obavljanja pratećih djelatnosti usmjerenih na razvoj i unapredjenje turizma, kao osnivač pristupilo Društvu sa ograničenom odgovornošću »Star of Montenegro« d.o.o. iz Ulcinja (Ugovor o osnivanju Društva sa ograničenom odgovornošću Ov.4288/99 od 10.12.1999 god. kod Osnovnog suda u Ulcinju).

Ugovorne strane imaju udio u zajedničkoj investiciji srazmjerno svom učešću u kapitalu.

Javno preduzeće po osnovu ustupanja prava korišćenja i novčanog osnivačkog uloga ostvaruje ukupno 5% učešća u kapitalu i dobiti društva, a drugi osnivač, po osnovu ulaganja u realizaciju projekta izgradnje hotelsko-turističkog kompleksa i privođenja namjeni ustupljenog morskog dobra ostvaruju ukupno 95% učešća u kapitalu i dobiti Društvu sa ograničenom odgovornošću »Star of Montenegro« d.o.o. iz Ulcinja.

VIII NAKNADA

Član 12.

Korisnik morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora plaća Javnom preduzeću godišnju naknadu za korišćenje ustupljenog morskog dobra iz člana 3. ovog ugovora, uključujući obalu i pripadajući akva prostor.

Ugovorne strane su se saglasile da se tokom perioda izgradnje hotelsko-turističkog kompleksa, a najduže za period od 4 godine od stupanja na snagu ovog Ugovora, godišnja naknada za korišćenje morskog dobra utvrdi **u visini od 1,00 C po m² (slovima : jedan euro) godišnje, odnosno 25.455,00 eura (slovima:dvadesetpethiljadačetiristopedesetpet eura) godišnje obračunata na ukupna površinu obale-zemljišta u zoni morskog dobra, dok se naknada za korišćenje akva prostora ne obračunava i ne naplaćuje.**

Uvažavajući da lokacija nije oslobođena od lica i stvari, ugovorne strane su se saglasile da u periodu od zaključenja ugovora do oslobađanja predmetne lokacije od lica i stvari korisnik plaća polovinu naknade iz prethodnog stava, odnosno **iznos 12.727,50 eura (slovima: dvanaest hiljadasedamstodvadesetsedam eura 50/00) godišnje.**

Ugovorne strane su se saglasile da godišnju naknadu iz stava 2. odnosno iz stava 3. ovog člana plaća u dvije jednake polugodišnje rate, prema fakturama JAVNOG PREDUZEĆA.

Ugovorne strane su se saglasile da će nakon privođenja prostora planiranoj namjeni, odnosno nakon izgradnje hotelsko-turističkog kompleksa, a najkasnije nakon isteka prve 4 (četiri) godine trajanja ugovora, sporazumno ugovoriti visinu godišnje naknade za korišćenje morskog dobra (obale i akva prostora) uvažavajući visinu trajnih ulaganja i pravila koja će Vlada Crne Gore utvrditi i koji će se primijeniti i važiti i u drugim slučajevima ustupanja lokacija u zoni morskog dobra za realizaciju razvojnih, investicionih turističkih projekata.

IX OBAVEZE I ROKOVI

Član 13.

KORISNIK se obavezuje da počev od dana stupanja na snagu ovog ugovora o svom trošku, započne aktivnosti na pripremi realizacije opredjeljenih namjera i ulaganja koja se procijenjuju na iznos od **33.000.000,00 eura (slovima: trideset tri miliona evra).**

a) KORISNIK namjerava i obavezuje se da o svom trošku izvrši izgradnju hotelskog kompleksa prema najvišim standardima, kao i da na slobodnom prostoru i pripadajućem akvatoriju izgradi sve ostale potrebne i prateće objekte (otvoreni bazen, sportske objekte, hotelsku marinu, kupalište i dr.), a sve prema odobrenoj projektnoj dokumentaciji i urbanističko-tehničkim uslovima.

b) KORISNIK se obavezuje da radove na izgradnji objekta izvede poštujući sledeću dinamiku :

- 1. započne radove na izgradnji u roku od 3 (tri) meseci od dobijanja odobrenja za građenje,**
- 2. faza I – završetak grubih građevinskih radova u roku od 18 meseci od dobijanja Odobrenja – dozvole za građenje,**
- 3. faza II – završetak hotelskog kompleksa i stavljanje u funkciju do "soft opening" glavnog hotelskog objekta, izgradnju sporednih objekata uključujući i hotelske vile, u roku od 12 meseci od kraja faze I,**
- 4. faza III – završetak svih građevinskih radova, završetak i opremanje sporednih objekata i završetak radova na hortikulturnom uređenju parka u okviru kompleksa, planirana je u roku od 3 meseca od kraja faze II.**

Ugovorne strane su se saglasile da se ugovorena dinamika može izmijeniti zbog osnovanih razloga, kao što je kašnjenje u dobijanju dozvole za građenje ili drugih razloga koji nijesu krivica ugovarača, saglasno članu 21. ovog Ugovora.

Član 14.

»STAR OF MONTENEGRO« se obavezuje da počev od dana stupanja na snagu ovog ugovora o svom trošku, u skladu sa utvrđenim urbanističko-tehničkim uslovima započne aktivnosti na realizaciji projekta poštujući dinamiku utvrđenu članom 13. ovog ugovora.

JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da aktivno pruži svu potrebnu tehničku i administrativnu pomoć vezano za poslove dobijanja odobrenja za građenje i drugih propisanih odobrenja i saglasnosti.

U vršenju namjeravanih djelatnosti korisnik će postojeće i novoizgrađeno morsko dobro koristiti u skladu sa odredbama ovog ugovora i svim pozitivno pravnim propisima kojima je propisano obavljanje namjeravanih djelatnosti, uslovi i standardi zaštite čovjekove sredine, standardi koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugi propisi koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa obavljanjem namjeravane djelatnosti.

Član 15.

Kako u fazi izgradnje, tako i tokom trajanja perioda korišćenjaorskog dobra, korisnik ima pravo da stupa u ugovorne odnose sa trećim licima (kroz formiranje konzorcijuma, akcionarskog društva i drugih oblika organizovanja društva i kapitala) a sve u funkciji vršenja namjeravanih djelatnosti.

U tom smislu korisnik može novoizgrađene objekte dati trećim licima za obavljanje djelatnosti pod uslovom da su te djelatnosti u okviru opredjeljenih djelatnosti koje se obavljaju na ustupljenom morskom dobru.

X STATUSNE PROMJENE

Član 16.

U slučaju prestanka postojanja korisnika, prava i obaveze iz ovog ugovora se prenose na njegovog pravnog sukcesora. U slučaju prestanka postojanja korisnika bez pravnog sukcesora, ovaj ugovor automatski prestaje da važi.

Za slučaj prestanka postojanja JAVNOG PREDUZEĆA prava i obaveze iz ovog ugovora prelaze na pravnog sukcesora, a u slučaju prestanka postojanja JAVNOG PREDUZEĆA bez pravnog sukcesora, primijeniće se odredbe pozitivnih propisa po kojima osnivač JAVNOG PREDUZEĆA odgovara za prava i obaveze preuzete od strane ugašenog preduzeća.

Član 17.

Ugovorne strane su se saglasile da će u slučaju da dođe do istupanja jednog od osnivača iz novoosnovanog zajedničkog preduzeća drugi osnivač imati preče pravo korišćenja, odnosno kupovine udjela u odnosu na treća lica.

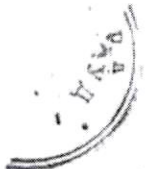
XI PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 18.

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

- prestankom postojanja korisnikaorskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sledbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenjeorskog dobra,
- odustajanjem korisnikaorskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenjeorskog dobra,
- završetkom posla određenog odlukom o korišćenjuorskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskom dobru korišćenjeorskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako KORISNIKorskog dobra:



- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenim Zakonom,
- u određenom roku ne izgradi građevinski ili drugi objekat koji je dužan izgraditi, ili ako morsko dobro u određenom roku ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenjeorskog dobra.

Član 19.

KORISNIK je saglasan i prihvata da JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede preuzetih obaveza od strane ugovornih strana, koje predstavljaju povredu bitnih elemenata ugovora o korišćenjuorskog dobra, kao što je :

- ukoliko korisnik u toku trajanja ovog Ugovora odustane od korišćenja ustupljenogorskog dobra,
- ukoliko KORISNIK tokom izvođenja radova odstupi od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,
- ukoliko KORISNIK bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i druge građevinske radove na ustupljenom dijeluorskog dobra, bez odobrenja postavlja privremene objekte,
- ukoliko korisnik odobrene radove ne izvede u utvrđenim rokovima, ne poštuje dinamiku gradnje iz člana 13. ovog Ugovora i ne privede namjeni ustupljeno morsko dobro u ugovorenom roku,
- ukoliko KORISNIK ne postupi po pismenom nalogu ovlašćenog radnika Javnog preduzeća ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenogorskog dobra,
- ukoliko KORISNIK zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenjeorskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon isteka, opomenom naknadno ostavljenog, primjerenog roka,
- ukoliko KORISNIK koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima kako onim koji se odnose na djelatnosti koje se na ustupljenom morskom dobru obavljaju tako i drugim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskom dobru i sl.


JAVNO PREDUZEĆE može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u smislu prethodnog stava nakon što korisnika pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok od 30-90 dana za otklanjanje raskidnog razloga.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge u najkraćem roku prestane da obavlja djelatnost na lokaciji, oslobodi lokaciju i ustupljeni dioorskog dobra.

Član 20.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora iz bilo kojih razloga, JAVNO PREDUZEĆE nije dužno da investitoru-korisniku nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

U slučaju prestanka važenja ugovora iz bilo kojih razloga, korisnik pitanje svog obeštećenja za do tada uložena sredstva i oštetni zahtjev ne može postaviti JAVNOM PREDUZEĆU, ali to ne dira u pravo korisnika da obeštećenje postavi prema trećim licima, koja će nastaviti realizaciju projekta.



Ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora, JAVNO PREDUZEĆE se obavezuje da predmetnu lokaciju neće ustupiti trećim licima za vrijeme od **1 godine**, ostavljajući mogućnost KORISNIKU da u istom periodu na neki od zakonom dozvoljenih načina izvrši povraćaj uloženi sredstava, putem prodaje izgrađenih objekata na kojima je ima pravo uknjižbe ili drugih poslovnih aranžmana usmjerenih na povraćaj ulaganja.

XII VIŠA SILA, ZASTOJ I PREKORAČENJE ROKOVA

Član 21.

Nastanak određenih okolnosti po potpisivanju ovog ugovora, odnosno postojanju takvih okolnosti u momentu stupanja na snagu ovog ugovora i trajanja istih tokom važenja ovog ugovora, čije nastupanje, postojanje i trajanje ni na koji način ne zavisi od volje ugovornih strana predstavlja opravdan razlog da se tokom njihovog trajanja utvrdi zastoj u proteku rokova iz ovog ugovora.

Ugovorne strane se obavezuju da svako prekoračenje rokova iz člana 13. ovog na vrijeme razmotre nastojeći da pronađu sporazumno rješenje kako bi se isključile posledice primjene člana 11. i 12. Zakona o morskome dobru i poslovni gubici.

Prekoračenje rokova do tri mjeseca neće se smatrati uzrokom za primjenu odredbi o raskidu ugovora. Ovaj rok se ne mora ispoštovati ukoliko investitor u potpunosti obustavi izvođenje radova na projektu ili ukoliko investitor proglasi nemogućnost ispunjenja ugovoreni obaveza.

Prekoračenje rokova po članu 11. i 12. Zakona o morskome dobru ide na teret korisnika - "STAR OF MONTENEGRO", ukoliko su nastali negovom krivicom.

Prekoračenje rokova nastalo iz sledećih razloga, nijesu krivica korisnika - "STAR OF MONTENEGRO" :

- a) neblagovremeni ulazak u puni posjed lokacije iz člana 3. ovog ugovora ako isto predstavlja realnu i očigledu smetnju u realizaciji projekta, pod čime se podrazumijeva nemogućnost i kašnjenje u izvođenja planiranih građevinskih radova na prostoru-mikrolokacijama koje zauzimaju useljene barake;
- b) prirodne nepogode, kao npr.zemljotres, klizanje zemljišta i druge slične nepogode koje bi pogodile morskog dobro opisano u članu 3. ovog ugovora;
- c) krivično postupanje tokom planiranja i izgradnje (požari, krivični napadi na objekat, sabotaze na gradilištu);
- d) građanski ratovi ili slični događaji;
- e) postupanja organa i službi kojima se sprečava ili ometa izgradnja, bilo iz političkih ili drugih razloga (kao što je povlačenje već izdatih dozvola, ne izdavanje dozvola itd.);
- f) mjere koje bi preduzela međunarodna zajednica a koje utiču na planiranje i izvođenje radova (napr. sankcije, blokada puteva za i iz Crne Gore i sl.);
- g) svako prekoračenje rokova koje proizilazi iz neblagovremenog izdavanja sledećih dokumenata i pretpostavki :
 - geološkog nalaza o nosivosti terena opisanog u članu 3. ovog ugovora,
 - građevinske dozvole, dozvole za rad hotela ili njegovih pojedinačnih postrojenja, sprovođenja kontrole gradnje od strane nadležnih organa, raznih dozvola i saglasnosti neophodnih u postupku planiranja i izgradnje,
 - nemogućnosti obezbjeđenja potrebne infrastrukture za gradilišta i kasnije za izgrađeni objekat,
 - odgađanja u obezbjeđenju sredstava za finansiranje projekta (ukupno ili djelimično finansiranje) od strane banaka zbog događaja opisanih pod tačkom a) do e).



XIII SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

Član 22.

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja ponuda, Predugovor broj : 0201-1324/27 od 10.12.1999 god. i sva dokumenta izdata od strane nadležnih državnih organa koja se odnose na postojeće i novoizgrađeno morsko dobro, katastarske podloge, kopija plana, skica lokacije.

XIV KOMUNIKACIJA

Član 23.

Kompletna službena usmena i pismena komunikacija ugovornih strana, vezano za prava i obaveze iz ovog ugovora, vršiće se preko sledećih adresa :

- a) "STAR OF MONTENEGRO" d.o.o.
iz Ulcinja, Hotel "Albatros" soba broj 1,
- b) JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM
85310 BUDVA , Ul. Popa Jola Zeca bb.

XV POSLOVNA TAJNA I JAVNOST

Član 24.

Svi podaci i informacije sadržani u ovom ugovoru kao i podaci i informacije koje ugovorne strane budu međusobno razmjenjivale tokom realizacije ugovora imaju karakter poslovne tajne i za iste važe pozitivni propisi koji regulišu materiju poslovne tajne.

Javno objavljivanje podataka iz ovog ugovora i podataka tokom realizacije ugovora, bez saglasnosti i znanja ugovornih strana, ili jednostranom odlukom jedne ugovorne strane, predstavlja povredu poslovne tajne.

XVI PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 25.

Ugovor će se sačiniti na Crnogorskom jeziku i isti se ima smatrati zvaničnim jezikom za tumačenje ugovora.

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora. Ukoliko nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa tokom trajanja ovog ugovora, a koji su važili u momentu zaključenja ugovora, na tumačenje ovog ugovora se imaju primijeniti zakonski propisi povoljniji za korisnika.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju nadležnost Privrednog suda u Podgorici ostavljajući mogućnost da za određene sporove ugovore nadležnost međunarodne arbitraže.

Član 26.

Ništavost, odnosno nevažnost jedne od odredbi ovog ugovora ne znači i ništavost, nevažnost čitavog ugovora.

XVII ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 27.

KORISNIK je dužan da morsko dobro koje je predmet ovog ugovora koristi i uživa na način i u skladu sa svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine.

Djelatnosti koje KORISNIK bude obavljao na predmetnom morskom dobru ni na koji način ne smiju ugrožavati životnu sredinu, obale i mora.

XVIII STUPANJE NA SNAGU

Član 28.

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu nakon što je Vlada Crne Gore dala saglasnost na Ugovor, odnosno počev od 01.01.2009 god.

XIX ORIGINALI

Član 29.

Ovaj ugovor je sačinjen u 9 (devet) istovjetnih primjeraka od kojih svaki predstavlja original teksta ugovora.

Svaki primjerak je sačinjen od ukupno 13 strana i svaka strana je parafirana od strane ugovornih strana.

Jedan primjerak ugovora dostavlja se nadležnoj Lučkoj kapetaniji, a 2 (dva) su za sud kod koga će potpisi ugovarača biti ovjereni.

Ugovorne strane zadržavaju po 3 (tri) originala ugovora.

"STAR OF MONTENEGRO" d.o.o.

ULCINJ

Izvršni Direktor,

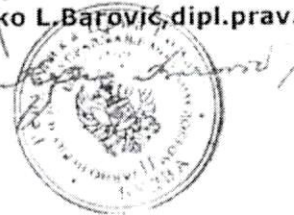
Klaus Rettel



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE
BUDVA

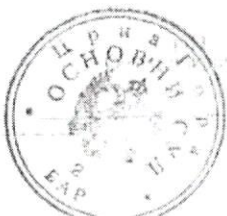
Direktor,

Rajko L. Barović, dipl. prav.

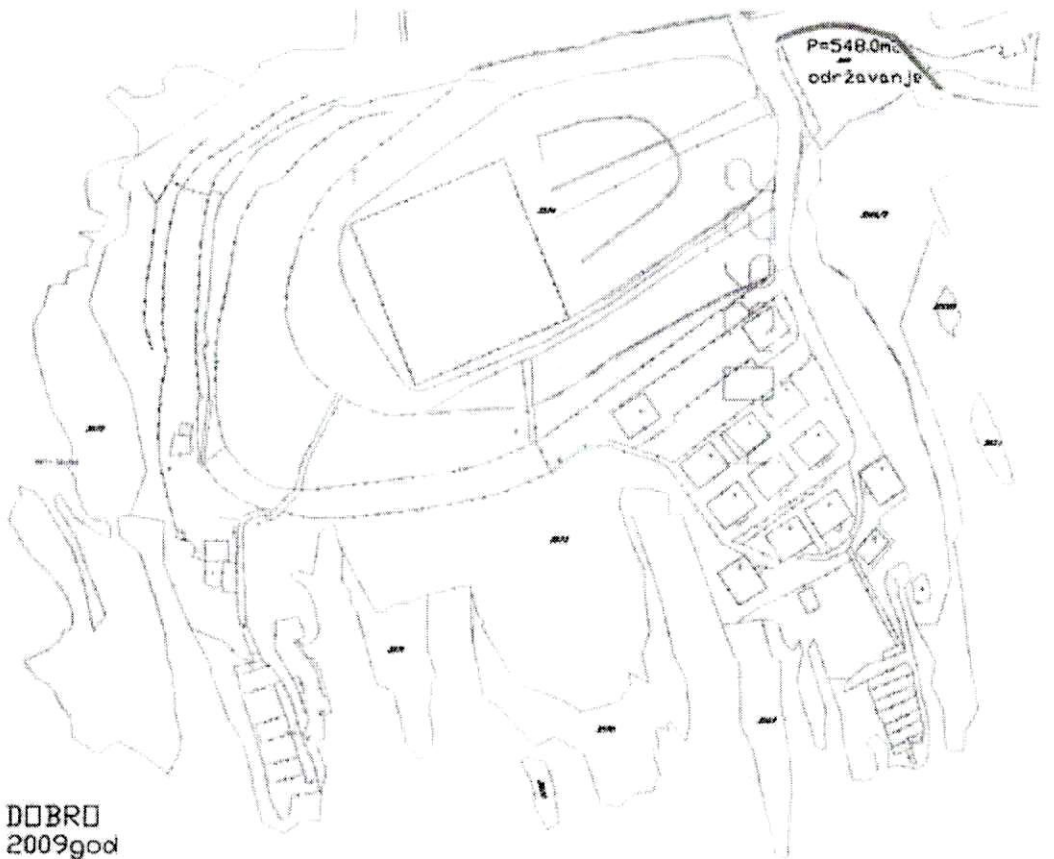


RO P. Barović

Returku se sa ovim listom ...
ovaj ugovor potpisao je ... Ova uprava priznaje i de ...
svojim potpisom na ovom listu. ...
Isto je potpisano i na osnovu ...
U ...
...
...
...
Dana ...



JADRANSKO



J.P. MORSKO DOBRO
Budva, januar 2009god

Broj : 0210 - 402/5
Budva, 15.06.2009. god.

Na osnovu člana 3. Odluke o osnivanju Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom («Službeni list RCG» br. 25/92), člana 7. i člana 8. stav 2. Zakona o morskim dobrom («Službeni list RCG» br. 14/92), člana 24. Zakona o državnoj imovini («Službeni list CG», br. 21/09), člana 5, 6. i 7. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visine naknade za korišćenjeorskog dobra («Službeni list RCG» br.27/92)

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**) i

Društvo za turizam, građevinarstvo, trgovinu i usluge "STAR OF MONTENEGRO" d.o.o. iz Ulcinja, koga zastupa i predstavlja Izvršni direktor Klaus Rettel iz Berlina-Njemačka (u daljem tekstu: **KORISNIK**),

Zaključuju dana 15.06.2009. god. u Budvi

A N E K S I

UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA broj : 0210-1186/10 od 20.12.2008 god.

Član 1.

U članu 12. Ugovora o korišćenjuorskog dobra broj : 0210-1186/10 od 20.12.2008. god. zaključenim između JAVNOG PREDUZEĆA i korisnika Društva za turizam, građevinarstvo, trgovinu i usluge **"STAR OF MONTENEGRO"** iz Ulcinja stav 4. dopunjuje se tekstem koji glasi :

"Naknada za korišćenjeorskog dobra za 2009 god. u visini od 12.727,50 eura (slovima: dvanaesthiljadasedamstodvadesetsedam eura 50/00), biće plaćena u dvije jednake rate od po 6.363,75 eura (slovima : šesthiljadatristotinešezdesettri eura 75/00) od kojih prva dospijeva za plaćanje dana 30.06.2009 god. a druga dana 26.11.2009 god.KORISNIK je dužan da za plaćanje druge rate obezbijedi bankarsku granciju koja se deponuje u Javnom preduzeću. "

Član 2.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 3.

Ovaj aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 4.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjerka od kojih korisnik zadržava 2 (dva) primjerka, a Javno preduzeće 3 (tri) preostala primjerka ugovora.

"STAR OF MONTENEGRO"d.o.o.

ULCINJ

Izvršni Direktor,

Klaus Rettel



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

Direktor,

Rajko L. Barović, dipl. prav.



Broj : 0210 - 2328/2
Budva, 26.08.2010. god.

Na osnovu člana 7. i člana 8. stav 2. Zakona o morskim dobrom («Službeni list RCG» br. 14/92), člana 24. Zakona o državnoj imovini («Službeni list CG», br. 21/09), člana 5, 6. i 7. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visine naknade za korišćenjeorskog dobra («Službeni list RCG» br.27/92)

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**) i

Društvo za turizam, građevinarstvo, trgovinu i usluge "STAR OF MONTENEGRO" d.o.o. iz Uleinja, koga zastupa i predstavlja Izvršni direktor Klaus Rettel iz Berlina-Njemačka (u daljem tekstu: **KORISNIK**),

Zaključuju dana 26.08.2010. god. u Budvi

A N E K S II

UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA **broj : 0210-1186/10 od 20.12.2008 god.**

Član 1.

U članu 12. Ugovora o korišćenjuorskog dobra broj : 0210-1186/10 od 20.12.2008. god. zaključenim između **JAVNOG PREDUZEĆA** i korisnika Društva za turizam, građevinarstvo, trgovinu i usluge **"STAR OF MONTENEGRO"** iz Uleinja stav 4. mijenja se i glasi :

"Naknada za korišćenjeorskog dobra za 2010 god. u visini od 12.727,50 eura (slovima: dvanaesthiljadasedamstodvadesetsedam eura 50/00), biće plaćena u dvije jednake rate od po 6.363,75 eura (slovima : šesthiljadatristotincešdesettri eura 75/00) od kojih prva dospijeva za plaćanje dana 30.08.2010 god. a druga dana 30.11.2010 god.KORISNIK je dužan da za plaćanje druge rate obezbijedi bankarsku granciju koja se deponuje u Javnom preduzeću. "

Član 2.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 3.

Ovaj aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

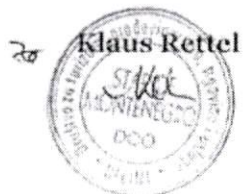
Član 4.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjerka od kojih korisnik zadržava 2 (dva) primjerka, a Javno preduzeće 3 (tri) preostala primjerka ugovora.

"STAR OF MONTENEGRO"d.o.o.

U L C I N J

Izvršni Direktor,



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE
B U D V A

Direktor,

Rajko L.Barović,dipl.prav.



Broj : 0210 – 1223/11
Budva, 26.09.2011. god.

Na osnovu člana 7. i člana 8. stav 2. Zakona o morskim dobrom («Službeni list RCG» br. 14/92), člana 24. Zakona o državnoj imovini («Službeni list CG», br. 21/09), člana 5, 6. i 7. Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visine naknade za korišćenje morskog dobra («Službeni list RCG» br.27/92)

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi, koga zastupa i predstavlja direktor Rajko L. Barović (u daljem tekstu: **JAVNO PREDUZEĆE**) i

Društvo za turizam, građevinarstvo, trgovinu i usluge "STAR OF MONTENEGRO" d.o.o. iz Ulcinja (PIB 02303833), koga zastupa i predstavlja Izvršni direktor Novak Durutović iz Bara (u daljem tekstu: **KORISNIK**),

Zaključuju dana 26.09.2011. god. u Budvi

A N E K S I I I

UGOVORA O KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA broj : 0210-1186/10 od 20.12.2008 god.

Član 1.

U članu 12. Ugovora o korišćenju morskog dobra broj : 0210-1186/10 od 20.12.2008. god. zaključenim između JAVNOG PREDUZEĆA i korisnika Društva za turizam, građevinarstvo, trgovinu i usluge "STAR OF MONTENEGRO" iz Ulcinja stav 4. mijenja se i glasi :

"Naknada za korišćenje morskog dobra za 2011 god. u visini od 12.727,50 eura (slovima: dvanaesthiljadasedamstodvadesetsedam eura 50/00), biće plaćena u dvije jednake rate od po 6.363,75 eura (slovima : šesthiljadatristotinešezdesettri eura 75/00) od kojih prva dopijeva za plaćanje dana 10.10.2011 god. a druga dana 30.11.2011 god. "

Član 2.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora ostaju na snazi.

Član 3.

Ovaj aneks stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 4.

Ovaj aneks Ugovora zaključuje se u 5 (pet) istovjetnih primjerka od kojih korisnik zadržava 2 (dva) primjerka, a Javno preduzeće 3 (tri) preostala primjerka ugovora.

"STAR OF MONTENEGRO"d.o.o.

ULCINJ

Izvršni Direktor,

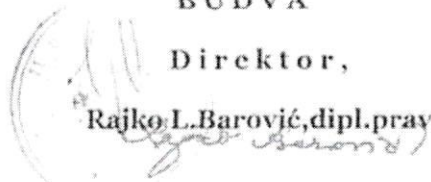
Novak Đurutović



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE
BUDVA

Direktor,

Rajko L. Barović, dipl. prav.



Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

| Primijeno: 16. 03. 2023. | | | | |
|--------------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 01- | 010/ | 23-49/ | B | |



CrnaGora
Ministarstvo finansija

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Broj: 09-430/23-1142/2

15. mart 2023. godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
- n/r g-di Ani Novaković Đurović, ministarki -

Veza: Vaš akt broj 08-010/23-49/2 od 15. marta 2023. godine

Poštovana gospođo Novaković Đurović,

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma obratilo se Ministarstvu finansija zahtjevom broj: 08-010/23-49/2 od 15. marta 2023. godine, za davanje mišljenja na Predlog Anexa IV Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra od 20. 12. 2008. godine, koji je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore zaključilo sa privrednim društvom "Star of Montenegro" d.o.o. Ulcinj.

S tim u vezi, nakon uvida u dostavljeni Predlog Anexa IV Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra od 20. 12. 2008. godine, koji je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore zaključilo sa privrednim društvom "Star of Montenegro" d.o.o. Ulcinj, ukazujemo da Ministarstvo finansija podržava valorizaciju državne imovine sa obavezom investicionih ulaganja, sa ciljem daljeg razvoja Države u cjelini.

Takođe, posebno ukazujemo da je prije upućivanja predmetnog materijala radnim tijelima Vlade Crne Gore, neophodno pribaviti mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, u skladu sa članom 56 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/10).

S poštovanjem,



MINISTAR
mr Aleksandar Damjanović



Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

| Primljeno: 17.03.2023 | | | | |
|-----------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Org. jed. | Jed. raa. zbir. | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 01-010/23-49/5 | | | | |

| CRNA GORA GĐA ANA NOVAKOVIĆ ĐUROVIĆ | | | | |
|--|-----------------|------------|--------|------------|
| 17.03.2023.g. | | | | |
| Org. jed. | Jed. raa. zbir. | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 01-007/23-1257 | | | | |

Crna Gora

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa

ZU br.1/23

Podgorica, 17.03.2023. godine.

VLADA CRNE GORE

KABINET PREMIJERA

G-din, dr Dritan Abazović, premijer

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Gđa, Ana Novaković Đurović, ministarka

Nacrtom Aneksa IV Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra broj 0210-1186/10 od 20.12.2008. godine, koji je usledio nakon Zaključka Vlade Crne Gore broj 07-8513/2 od 30.12.2022. godine, se u bitnom precizira, između ostalih, član 3 osnovnog ugovora tako da glasi: „Investitoru se za sve vrijeme trajanja ugovora ustupa pravo na nesmetano korišćenje i održavanje prostora u zoni morskog dobra, od ulaza na lokaciju- sadašnji ulaz na parking, južno uz donju ivicu lokalnog puta prema Hotelu „Galeb“ (prema lokaciji zvanj „Kula), dio kat.parcele br. 3565 upisana u Listu nepokretnosti br.341 KO Ulcinj, u dužini od cca 35m2, površine 548m2, što će se kao zabilježba evidentirati u listu nepokretnosti“, dok se član 3 stav 3 dopunjava se i precizira tako da saa glasi:

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

Član 6 st.1 tačka b., alineja 1 se mijenja tako što umjesto raka od „6 mjeseci od zaključenja ugovora usvajanja Državne studije lokacije koja obrađuje predmetni sektor“ treba da glasi: „u roku od 12 mjeseci od usvajanja Državne studije lokacije, koja abuhvata predmetne nepokretnosti“

Član 6 st.1 tačka b., alineja 2 i 3 se mijenjaju i glase: „2) početak radova u roku od 3 (tri) mjeseca od dana prijave građenja investitora nadležnom organu sa cjelokupnom prapratnom dokumentacijom; 3) završetak radova u roku od 48 (četrdeset osam) mjeseci od dana prijave građenja objekta.“

U Članu 7 se dodaju novi stavovi: „Investitor po osnovu izvršenih ulaganja u investiranje, izgradnju i uređenje morskog dobra, te izgradnjom objekata na zemljištu stiče trajno pravo svojine nad izgrađenim objektima, kao i pravo na upis prava svojine kod Uprave za katastar i državnu imovinu, u

skladu sa projektom, planskom dokumentacijom i ugovorom, te saglasno pozitivno pravnim zakonskim propisima.

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

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

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

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

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

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

Član 9 stav 3 se mijenja i glasi: „Javno preduzeće se obavezuje da investitoru stavi na raspolaganje morsko dobro, odnosno uvede ga u posjed nepokretnosti bez bilo kakvih faktičkih i pravnih smetnji, u roku ne dužem od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ovog Aneksa IV, uz prisustvo predstavnika investitora i Javnog preduzeća, što će se zapisnički konstatovati. Investitor se obavezuje da zatraži urbanističko-tehničke uslove od nadležne institucije.“

Član 10 stav 1 se mijenja i glasi: „Javno preduzeće ustupa investitoru nepokretnosti iz člana 3 ugovora, za vremenski period od 30 (trideset) godina, počev od dana stupanja na snagu osnovnog Ugovora.“

Član 13 stav 1 se mijenja i glasi: „Investitor se obavezuje da počev od dana uvođenja u posjed, o svom trošku započne aktivnosti na pripremi realizacije opredijeljenih namjera i ulaganja u izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa i hotelskih vila, luksuznog internacionalnog brenda hotela sa 5 zvjezdica, koja se procjenjuju na iznos od najmanje 33.000.000,00 €(slovima: trideset i trimiliona evra)“.

U članu 13 dodat je stav 4 koji glasi: „Činidbena garancija iz prethodnog stava će ostati na snazi do predviđenog roka završetka radova, sa obavezom investitora da je godišnje obnavlja.

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

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

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

Zaštitnik upućuje na odredbu člana 10 stav 1 tačka 8 Zakona o državnoj imovini, kojom je propisano da su dobra od opšteg interesa su prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi i ostala dobra od opšteg interesa (kulturalna dobra, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i šumska zemljišta, morsko dobro, posebno zaštićeni rezervati i staništa ugroženih ili zaštićenih vrsta životinja, biljaka i druga dobra u skladu sa zakonom); Odredbu člana 10 istog zakona, kojom je propisano da imovinska prava na stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini su u prometu, ako zakonom nije drukčije određeno. Stavom drugim istog člana propisano je da prirodna bogatstva i dobra u opštoj upotrebi ne mogu biti objekti privatne svojine, dok je stavom 3. Propisano da imovinska prava na stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini mogu preći u privatnu svojinu na osnovu odluke nadležnog organa, pravnog posla ili na drugi način, u skladu sa zakonom. Odredbu člana 29 stav 1, istog zakona, kojom je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno. Odredbu člana 7 Zakona o morskom dobru, kojom je propisano da se morsko dobro, odnosno njegov dio može dati na korišćenje pravnom ili fizičkom licu, domaćem ili stranom, za obavljanje privredne ili druge dozvoljene djelatnosti ili za privez plovnog objekta. Stavom 2. istog člana propisano je da za namjene iz stava 1. ovog člana, može se izgraditi građevinski objekat, po odobrenju organa uprave, nadležnog za građevinarstvo, u skladu sa prostornim, odnosno urbanističkim planom. Stavom 3. istog člana propisano je da objekti iz stava 2. ovog člana postaju dio morskog dobra ako na osnovu ovog zakona nije drukčije određeno. Odredbu člana 8, istog zakona, kojom je propisano da Vlada Crne Gore donosi odluku kojom se uređuju uslovi, vrijeme korišćenja morskog dobra i visina naknade. Odredbu člana 58 stav 3 Ustava Crne Gore kojom je propisano da prirodna bogatstva i dobra u opštoj upotrebi su u državnoj svojini. Odredbu člana 3 Zakona o obligacionim odnosima, kojom je propisano da su strane u obligacionim odnosima slobodne, u granicama prinudnih propisa i morala društva, da svoje odnose urede po svojoj volji. Odredbom člana 41, istog zakona, kojom je propisano da ugovorna obaveza može se sastojati u davanju, činjenju, nečinjenju ili trpljenju, kao i da ugovorna obaveza mora biti moguća, dopuštena i određena, odnosno određiva. Odredbu člana 6 Zakona o svojinsko pravnim odnosima, kojom je propisano da je svojina najpotpunija vlast na stvari, vlasnik ima pravo da svoju stvar drži, da je koristi i da njome raspolaže u granicama određenim zakonom. Odredbu člana 20, istog zakona, kojom je propisano da dobra od opšteg interesa

uživaju posebnu zaštitu (prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, kulturna dobra, morsko dobro, nacionalni parkovi i druga dobra od opšteg interesa) u skladu sa zakonom. Dobra od opšteg interesa - građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, zaštićeni djelovi prirode, izuzetno morsko dobro, biljni i životinjski svijet, stvari od kulturnog, istorijskog i ekološkog značaja i druga dobra sa takvom namjenom mogu biti objekat privatne svojine i drugih stvarnih prava, te da vlasnici i imaoци drugih stvarnih prava na dobrima od opšteg interesa dužni su vršiti svoja prava u skladu sa načinom korišćenja propisanim posebnim zakonom. Odredbu člana 21, istog zakona, kojom je propisano da je Javno dobro stvar koju, u skladu sa njenom namjenom, pod jednakim uslovima, mogu svi da koriste (prirodna bogatstva i dobra u opštoj upotrebi).

S poštovanjem,

imovinsko-pravni direktor Cene Gore

