

Broj: 04/1- \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Budva, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025. godine

**NACRT**

Na osnovu Saglasnosti Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, broj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025. godine, Odluke Izvršnog direktora br.04/1-2326 od 26.05.2025. godine, Javnog poziva za podnošenje ponuda za zakup hotelskog i javnih kupališta br.\_\_\_\_, od,

1. Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ a.d. Budva, PIB 02005328, adresa Trg Slobode 1, 85310 Budva, koga zastupa izvršni direktor Jovan Gregović (u daljem tekstu: BUDVANSKA RIVIJERA)

i

2. „\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_“ \_\_\_\_\_, PIB \_\_\_\_\_\_ adresa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, koga zastupa izvršni direktor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (u daljem tekstu: Zakupac)

Imajući u vidu da:

* Je Budvanska Rivijera pribavila Saglasnost Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, broj 0206-2460/15 od 15.05.2025. godine kojom joj omogućen zakup morskog dobra i to: kupališta kategorije hotelskog kupališta označenog kao lokacija 4A na lokaciji Budva - Stari Grad - Pizana, prema Programu privremenih objekata u zoni morskog dobra 2024-2028 - Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Budva za period 2024.-2028.godine, broj: 0203-04-332/25-86/36 od 12.02.2025. godine, dužine 80m, površine 1690m2, koje se nalazi na katastarskim parcelama 3046/2 i 2436/3 KO Budva na kome su dozvoljeni privremeni objekti: 4.47 Ugostiteljska terasa P=225m2 (U daljem tekstu: Hotelsko kupalište);
* Je radi davanja u zakup Hotelskog kupališta raspisan Javni Poziv od xx.xx.xxxx;
* Je Zakupac izabran kao najpovoljniji ponuđač na javnom pozivu iz prethodne tačke;

Zaključuju dana \_\_\_\_\_\_ 2025. godine, u Budvi:

**U G O V O R**

**O ZAKUPU KUPALIŠTA**

**I OPŠTE ODREDBE**

Član 1.

BUDVANSKA RIVIJERA i ZAKUPAC zaključuju ovaj Ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezane za zakup hotelskog kupališta.

**II OPIS MORSKOG DOBRA**

Član 2.

Predmet zakupa je dio morskog dobra u opštini Budva na lokaciji Budva-Stari grad-Pizana, planiranog na kat.par. \_\_\_ i \_\_\_\_, kupalište dimenzija: dužina \_\_\_m, površina \_\_\_\_m2, , lokacija označena kao \_\_\_u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Budva.

Morsko dobro iz stava 1 ovog člana ustupa se Zakupcu u viđenom stanju. Privremene lokacije daju se u zakup bez postavljenih objekata i infrastrukturne opremljenosti. Lokacijama se pristupa preko postojećih staza i pristupnih komunikacija.

Dio morskog dobra opisan u prethodnom stavu, prikazan je na skici sa koordinatama graničnih tačaka, koja je sastavni dio ovog Ugovora (Prilog 1.).

**III ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE**

Član 3.

ZAKUPAC 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, posebno zaštitu mora i obale.

Ukoliko se ustupljeni dio morskog dobra nalazi unutar zaštićenog područja, za realizaciju planiranih radova na prostoru zaštićenog prirodnog dobra potrebno je kod nadležnog organa sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu, u okviru koje će se posebna pažnja obratiti na uticaj i zaštitu morskog i obalnog biodiverziteta i ekosistema. Radovi i djelatnosti koji se budu realizovali na ovom području ni na koj način ne smiju ugrožavati životnu sredinu, obalu i more, kao ni prirodne vrijednosti zbog kojih je prirodno dobro proglašeno zaštićenim.

U skladu sa Zakonom o zaštiti prirode korisnik/zakupac je dužan da za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području, koje ne podliježu procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, pribavi dozvolu od Agencije za zaštitu životne sredine.

Ukoliko se ustupljeni dio morskog dobra nalazi u obuhvatu granica zaštićenog prirodnog dobra, ZAKUPAC je dužan da za svaku drugu aktivnost koju realizuje na ovom području dobije adekvatnu dozvolu od strane Agencije za zaštitu životne sredine.

**IV TRAJANJE UGOVORA**

Član 4.

Ovaj Ugovor se zaključuje na period **od dana zaključenja ovog ugovora do 31.12.2025. godine**, pod uslovom da je ZAKUPAC izvršio obaveze predvidene ugovorom i da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut.

**V NAKNADA ZA KORIŠĆENJE/ZAKUPNINA**

Član 5.

ZAKUPAC morskog dobra je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, za svaku godinu posebno, plaća BUDVANSKOJ RIVIJERI naknadu za korišćenje morskog dobra.

Ugovorne strane su se usaglasile da se ugovorena naknada plaća na godišnjem nivou, tokom trajanja ovog ugovora i to:

Za prvu godinu korišćenja sezonska naknada iznosi \_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_EUR), i ista se uvećava za iznos PDV-a, a ugovorne strane su saglasne da se ista plati u 3 (tri) rate prema sledećoj dinamici:

1. ratu u iznosu od \_\_\_\_ Eur (slovima: \_\_\_\_ EUR) uvaćanu za iznos PDV-a, koja dospijeva za plaćanje u momentu zaključenja ugovora

2. ratu u iznosu od \_\_\_\_ Eur (slovima: \_\_\_\_ EUR) uvećanu za iznos PDV-a, koja dospijeva za plaćanje dana \_\_\_\_\_ tekuće godine

3. ratu u iznosu od \_\_\_\_ Eur (slovima: \_\_\_\_ EUR) uvećanu za iznos PDV-a, koja dospijeva za plaćanje dana \_\_\_\_ tekuće godine.

U cilju obezbjeđenja plaćanja naknade u ratama, ZAKUPAC je dužan da obezbjedi bankarsku garanciju u originalu i u pisanoj formi “bez prigovora” i naplativu na prvi poziv na ime duga (druga i treća rata) sa obračunatim iznosom PDV-a, koja se deponuje kod BUDVANSKE RIVIJERE i dospijeva najkasnije 15 dana od dana dospijeća poslednje rate. Ukoliko istek prethodno navedenog roka dospijeća pada na neradni dan, isti je dužan dostaviti garanciju koja dospijeva na prvi naredni radni dan.

Ugovorne strane su se usaglasile da se plaćanje ugovorene naknade vrši na račun broj **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika\_\_\_

Ugovorne strane su se saglasile da će BUDVANSKA RIVIJERA nakon uplate naknade za sezonsko korišćenje morskog dobra za svaku narednu godinu nakon godine zaključenja ugovora, ZAKUPCU izdati Potvrdu o izvršenoj uplati na osnovu koje isti može pribaviti odgovarajuća odobrenja za rad ukoliko obavlja djelatnost na kupalištu.

**VI ČINIDBENA GARANCIJA**

 Član 6.

Činidbena garancija je garancija izdata od banke kojom se garantuje da će ZAKUPAC uredno izvršavati ugovorene obaveze, a posebno obaveze utvrđene pozitivno pravnim propisima koji regulišu djelatnost i tiču se predmeta zakupa.

ZAKUPAC je dužan da do dana određenog za zaključenje ugovora dostavi godišnju činidbenu garanciju, odnosno originalnu bankarsku garanciju, bezuslovnu, i naplativu na prvi poziv, kojom će garantovati dobro izvršenje ugovorom preuzetih obaveza i kojom će se omogućiti naplata u korist BUDVANSKE RIVIJERE u slučaju kršenja ugovornih obaveza u visini od 20%, od ukupno ugovorene zakupnine uvećane za PDV, sa obavezom njenog godišnjeg obnavljanja tokom trajanja ugovora.

ZAKUPAC je dužan da BUDVANSKOJ RIVIJERI dostavi originalnu bankarsku garanciju bliže opisanu u stavu 1. ovog člana, najkasnije do dana zaključenja ugovora, odnosno za naredne godine najkasnije do dana određenog za plaćanje godišnje naknade u smislu odredbe člana 5. ovog Ugovora, sa rokom važenja do 31.12. tekuće godine.

Činidbena garancija aktiviraće se u slučaju evidentirane teže povrede ugovorenih obaveza. Ona se može kombinovati sa Opomenom pred raskid, a može se aktivirati i samostalno uz obavještenje ZAKUPCU o razlogu aktivacije.

U slučaju aktivacije činidbene garancije, ZAKUPAC je dužan da u roku od 15 dana od dana aktivacije garancije dostavi obnovljenu činidbenu garanciju u visini od 20% od ukupno utvrđene zakupnine uvećane za PDV, pod prijetnjom raskida ugovora.

**VII OBAVLJANJE DJELATNOSTI**

 Član 7.

ZAKUPAC će na predmetu zakupa – kupalište \_\_\_ u opštini Budva, obavljati djelatnost izdavanja plažnog mobilijara, i to u periodu od 01.05. do 31.10, isključivo u skladu sa Uslovima za organizaciju kupališta, koji čine sastavni dio ovog Ugovora

**VIII OBAVEZE BUDVANSKE RIVIJERE**

Član 8.

BUDVANSKA RIVIJERA će, po pisanom zahtjevuZAKUPCA , izvršiti uvođenje ZAKUPCA u posjed i na dan uvođenja u posjed sačiniti Zapisnik o primopredaji ustupljenog morskog dobra kojim će se konstatovati stanje istog.

Potpisivanjem Zapisnika, odnosno izostankom zahtjeva za uvođenje u posjed, ZAKUPAC prihvata lokaciju u viđenom stanju i nema pravo da usljed vidljivih mana ili nedostataka naknadno postavlja bilo kakva potraživanja prema BUDVANSKOJ RIVIJERI.

U slučaju da ZAKUPAC odbije potpisivanje zapisnika ili ukazuje na nedostatke na ustupljenom dijelu morskog dobra, službenik koji vrši uvođenje u posjed sačiniće službenu zabilješku kojom će konstatovati predmetno, a u odnosu na navedenu situaciju stav će zauzeti Odbor direktora BUDVANSKE RIVIJERE.

BUDVANSKA RIVIJERA je dužna da postupa u skladu sa zakonskim obavezama zakupodavca i da u okviru svojih zakonskih nadležnosti i ovlašćenja, preduzima mjere u cilju zaštiteZAKUPCA od pravnih i faktičkih uznemiravanja od strane trećih lica.

**IX OBAVEZE ZAKUPCA**

Član 9.

ZAKUPAC je saglasan i preuzima obavezu da saglasno izdatim Uslovima za organizaciju kupališta, Urbanističko-tehničkim uslovima, te u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru, te u skladu sa Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028.godine uredi i organizuje kupalište.

ZAKUPAC je saglasan i preuzima obavezu da privremene objekte na kupalištu postavi saglasno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, i odredbama važećih propisa o izgradnji odnosno postavljanju objekata, što podrazumijeva:

- obavezu da izradi tehničku dokumentaciju saglasno izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove, i da istu dostavi na uvid.

- ukoliko je zakonom predviđena - obavezu da pribavi saglasnost glavnog gradskog arhitekte u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta, dozvole i odobrenja propisane urbanističko-tehničkim uslovima;

- ukoliko je zakonom predviđena - obavezu podnošenja prijave za postavljanje privremenih objekata sa neophodnom dokumentacijom u zakonom definisanom roku prije postavljanja privremenog objekta;

- postavljanje privremenog objekta na osnovu prijave i dokumentacije propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, uključujući i infrastrukturno opremanje lokacije.

Sve pripremne radove i radove na uređenju morskog dobra ZAKUPAC je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

Radovi se izvode na osnovu tehničke dokumentacije i pribavljenih mišljenja, saglasnosti i dozvola izdatih u procedurama u svemu saglasno Zakonu i planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonu o vodama i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

ZAKUPAC je obavezan da organizuje radove na način koji neće dovesti do oštećenja prilaznih staza i okolnog terena, a ukoliko do ovih oštećenja dođe dužan je da o svom trošku otkloni oštećenja i vrati prostor u pređašnje stanje.

ZAKUPAC je odgovoran isključivo i u potpunosti za sve eventualne štete, povrede i sl. koje nastupe trećim licma tokom boravka na ustupljenom dijelu morskog dobra, odnosno da nadoknadi BUDVANSKOJ RIVIJERI sva potraživanja koja eventualno treća lica ostvare od BUDVANSKE RIVIJERE, osim ako dokaže da je do štete došlo bez njegove krivice.

Član 10.

Tokom trajanja ovog Ugovora ZAKUPAC je dužan:

- da morsko dobro iz člana 2. ovog Ugovora koristi, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnik o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta i Uslove za organizaciju kupališta, koji su prilog i sastavni dio ovog ugovora;

- da na zakupljenoj lokaciji, ukoliko se na istoj obavlja djelatnost, otpočne sa obavljanjem djelatnosti nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena i da se registruje za plaćanje PDV-a saglasno zakonu, uz obavezu da se upiše kod nadležnog poreskog organa područna jedinica – filijala za registraciju i pružanje usluga;

- da u periodu vansezone i to u periodu od 01.01.-01.05. i 01.11.-31.12., obezbijedi redovno i uredno održavanje kupališta i akva prostora: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbaci, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;

- da tokom kupališne sezone, i to u periodu od 01.05.-31.10, održava kupalište čistim, podrazumijevajući pri tom da detaljno, redovno, svakodnevno, i u pojačanom intenzitetu u toku dana, prazni korpe za otpatke i čisti kupalište i pripadajući akva prostor. Kupalište mora biti očišćeno od sitnog i krupnog otpada, a posebno od otpadaka i materijala koji mogu ugroziti bezbijednost i higijenu na kupalištu (ambalaža, opušci, ekseri, žice i drugo);

- da obezbijedi ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad propisanih i odobrenih pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;

- da u skladu sa pozitivno - pravnim propisima i odredbama ovog ugovora i sastavnih djelova obezbijedi javno korišćenje zakupljenog kupališta;

- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa kupališta sa komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu za svaku godinu posebno tokom trajanja ovog ugovora;

- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumjevaju: detaljno čišćenje označenog morskog dobra iz člana 2. ovog Ugovora, sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje mora da prethodno odobri BUDVANSKA RIVIJERA;

-da do 01.05. svake godine dok traje ovaj ugovor, organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Pravilniku o uslovima koja moraju ispunjavati izgrađena i uređena kupališta, Uslovima za organizaciju kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da:

-vidno istakne kupališni red (koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbijednost kupača i sl.),

- postavi tablu sa informacijama o kupalištu na kojoj će biti istaknut cjenovnik plažnog mobilijara i radno vrijeme kupališta od 07-21 čas (sa naznakom da se plažni mobilijar ne naplaćuje poslije 17 časova za građane Crne Gore) kao i da postavi i druge table u svemu prema Uslovima za organizaciju kupališta,

- postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar u svemu prema Uslovima za organizaciju kupališta opremi i stavi u funkciju propisan broj tuševa i kabina za presvlačenje, postavi adekvatne kante za otpatke,

- obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu, ukoliko se to traži uslovima za organizaciju kupališta koji su sastavni dio ugovora,

-na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, ukoliko je isto predviđeno za tu vrstu kupališta - postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanoj udaljenosti od obale,

-obezbijedi spasilačku službu, ukoliko je isto predviđeno Uslovima za organizaciju kupališta, koja posjeduje licencu izdatu od ovlašćenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi.

- na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od organa za tehničke uslove (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tokom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema za svaku godinu trajanja ugovora;

- da bez znanja i saglasnosti BUDVANSKE RIVIJERE i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preduzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru,

- da blagovremeno, u skladu sa ugovorom plaća ugovorenu naknadu za zakup morskog dobra;

- da po isteku odobrenja za obavljanje djelatnosti, po pisanom nalogu BUDVANSKE RIVIJERE u dodatnom roku od 15 dana oslobodi predmetnu lokaciju, odnosno ukloni postavljenu opremu i eventualno postavljene privemene objekte, u suprotnom saglasan je, prihvata i ovlašćuje BUDVANSKU RIVIJERU da bez posebne saglasnosti ZAKUPCA izvrši uklanjanje o njegovom trošku;

 - da tokom vansezone privremene objekte i instalacije na propisan način obezbijedi i konzervira;

 - da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;

 - da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

Član 11.

Smatraće će se da je ZAKUPAC izvršio lakšu povredu ugovorene obaveza ukoliko:

- ne poštuje i ne održava komunalni red manjeg obima (nečistoća, neodržavanje kupališta i pripadajućeg akvatorijuma, nepostavljanje kanti za smeće);

- neblagovremeno izmiruje obaveze po osnovu utrošene vode, struje, odvoza smeća i ostalih dažbina prema organima, koja proisteknu po osnovu korišćenja kupališta, privremenih objekata;

- ne postavi kule za spasioce sa propisanom opremom,

- ne postavi informativne table o uslovima korišćenja kupališta i mjerama bezbijednosti,

- ne postavi ispravne uređaje i opremu za tuširanje,

- ne angažuje propisani broj ovlašćenih spasilaca,

- i u drugim slučajevima izvrši povrede usljed kojih se u manjem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životna sredina na kupalištu, privremenom objektu i sl.

Član 12.

Smatraće će se da jeZAKUPAC izvršio težu povredu ugovorenih obaveza ukoliko:

- ponovi istu lakšu povredu ugovorenih obaveza 2 i više puta ili ako 3 puta napravi lakše povrede različitog tipa

- ne stavi kupalište u funkciju u skladu sa Ugovorom,

- ne pribavi odobrenje za obavljanje djelatnosti kupališta do\_\_\_, (ukoliko je isto predviđeno za tu vrstu kupališta),

- ne angažuje spasilačku službu na kupalištu (ukoliko je isto predviđeno za tu vrstu kupališta),

- ne izvrši ograđivanje kupališta bovama sa morske strane (ukoliko je isto predviđeno za tu vrstu kupališta),

- ne oslobodi ½ kupališta od plažnog mobilijara (ukoliko je isto predviđeno za tu vrstu kupališta),

- postavi veći broj plažnog mobilijara u odnosu na dozvoljeni broj

- ne izvrši uplatu ugovorene naknade u roku bliže određenom u članu 5. ovog Ugovora;

- ne izvrši dostavljanje originalne bankarske garancije bliže opisane u članu 6. ovog Ugovora.

- postavi privremene objekte suprotno izdatim Urbanističko tehničkim uslovima, ili postavi objekte koji nisu predviđeni Programom privremenih objekata u zoni morskog dobra

- ne pribavi odobrenje za rad za obavljanje djelatnosti od nadležnog organa (ukoliko je isto predviđeno za tu vrstu kupališta), a obavlja djelatnost,

- obavlja djelatnost na kupalištu iako isto nije predviđeno ugovorom,

- za postavljanje privremenih objekata ne pribavi saglasnost gradskog arhitekte,

- ne podnese prijavu sa dokumentacijom nadležnom organu u zakonom definisanom roku prije postavljanja privremenog objekta,

- odobrene privremene objekte postavi suprotno principima unifikacije, tipizacije, idejnom rješenju odobrenom od strane glavnog gradskog arhitekte, revidovanom glavnom projektu ili izvodi građevinske radove na kupalištu bez prethodne saglasnosti i odobrenja BUDVANSKE RIVIJERE i drugih nadležih organa na zakupljenom prostoru, u neposrednoj blizini, zaleđu ili u akvaprostoru, ili izvrši drugu povredu ugovornih ZAKUPACA predviđenih ovim ugovorom

- izvođenjem aktivnosti i obavljanjem djelatnosti ugrožava predmet korišćenja i okruženje, a posebno zaštićena područja (pješčane dine, druge vegetacije i ostalo),

- naplaćuje ulaz na kupalište,

- uslovljava pristup kupalištu obaveznim korišćenjem plažnog mobilijara (ne važi za hotelsko kupalište),

- vrši izdavanje skutera i drugih plovnih objekata na motorni pogon iako isto nije dozvoljeno ili omogućava kretanje i zadržavanje plovila na motorni i džet pogon u bovama ograđenom pripadajućem akvaprostoru kupališta,

- vrši naplatu plažnog mobilijara-ležaljki i suncobrana poslije 17 časova građanima Crne Gore tokom perioda obavljanja djelatnosti na kupalištu,

- omogućava parkiranje i kretanje vozila i drugih prevoznih sredstava na motorni pogon u zahvatu kupališta,

- izvrši postavljanje prepreka na ulazu/zahvatu kupališta suprotno Pravilniku,

- izvrši ograđivanje kupališta suprotno Pravilniku ili ne izvrši ograđivanje kupališta shodno Pravilniku,

- ne oslobodi pojas od 3m uz more,

- ometa, sprečava, vrijeđa službena lica/zaposlene BUDVANSKE RIVIJERE ili drugih organa u izvršavanju službenih radnji i aktivnosti,

- počini krivično djelo ili teži prekršaj u vezi sa obavljanjem djelatnosti na predmetu zakupa,

- drugi slučajevi povreda koje u većem obimu ugrožavaju bezbjednost, komunalni red, životnu sredinu na kupalištu i sl.

Član 13

ZAKUPAC je upoznat i prihvata da Služba za kontrolu morskog dobra ili druge službe BUDVANSKE RIVIJERE u postupku kontrole zone morskog dobra, zapisnikom na licu mjesta ili službenom zabilješkom konstatuju postojanje ili nepostojanje, kao i vrste povrede ugovorenih obaveza, osim za povrede koje utvrđuje Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra na osnovu svoje evidencije.

U slučaju konstatovane povrede ugovorenih obaveza, Služba za kontrolu morskog dobra ili druga služba BUDVANSKE RIVIJERE će o tome sačiniti zapisnik ili službenu zabilješku i dostaviti je nadležnim inspekcijskim organima ili službama, na postupanje radi preduzimanja aktivnosti i vršenja poslova iz okvira svojih nadležnosti.

Zakupac prihvata da u slučaju odsustva ovlašćenih lica na kupalištu u vrijeme kontrole, te nepotpisivanja zapisnika sa njegove strane, zapisnik će mu se ostaviti kod zaposlenog lica i smatraće se da je upoznat sa njegovim sadržajem.

U slučaju da na kupalištu nema prisutnih lica koja mogu primiti zapisnik, isti će se postaviti na objektu ili na drugom vidljivom mjestu, o čemu će se sačiniti foto-zapis.

Zakupac ima pravo da u roku od 3 dana od dana prijema zapisnika iznese neslaganja sa sadržajem istog.

**X Mjere i sankcije**

Član 14

Mjere i sankcije koje BUDVANSKA RIVIJERA izriče u zavisnosti od težine povrede ugovorenih obaveza su: Opomena u slučaju lakše povrede ugovorenih obaveza, odnosno za teže povrede izriču se Opomena pred raskid ugovora i/ili aktiviranje činidbene garancije i/ili jednostrani raskid ugovora.

O mjeri ili sankciji, koja će se izreći u svakom pojedinačnom slučaju odlučuje direktor BUDVANSKE RIVIJERE na predlog Službe za kontrolu, Službe za ustupanje na korišćenje morskog dobra i upravljanje lukama ili druge službe BUDVANSKE RIVIJERE, koja je vršenjem kontrole zone morskog dobra, konstatovala povrede ugovorenih obaveza.

U slučajevima kada je kod zakupca konstatovana teža povreda ugovorenih obaveza, a postoje neki opravdani razlozi, zakupac može nakon izricanja mjere Opomena pred raskid, dokumentovati – dokazivati opravdanu nemogućnost postupanja usled čega je došlo do činjenja ili nečinjenja i teže povrede ugovorenih obaveza.

Član 15

Opomena se izriče za lakše povrede ugovorenih obaveza predviđene ovim ugovorom, kada se smatra da će se izricanjem iste obezbijediti uredno otklanjanje utvrđene povrede od strane Zakupca. Opomenom će se naložiti Zakupcu da otkloni nepravilnosti na kupalištu u roku ne dužem od 3 (tri) dana od dana prijema iste, zavisno od okolnosti i stepena povrede u pojedinačnom slučaju.

Član 16

Opomena pred raskid ugovora izriče se u slučaju teže povrede ugovorene obavaveze iz ovog ugovora, a Zakupcu se istovremeno nalaže da otkloni konstatovane nepravilnosti i uredno izvrši ugovornu obavezu, u roku ne dužem od 5 (pet) dana od dana prijema iste, u zavisnosti od okolnosti slučaja i stepena povrede.

U slučaju da Zakupac ne postupi po Opomeni pred raskid ugovora i ne otkloni utvrđene nepravilnosti u ostavljenom roku, BUDVANSKA RIVIJERA će primijeniti mjere i sankcije predviđene ovim ugovorom.

Referentnost i podobnost

Član 17.

ZAKUPAC kojem BUDVANSKA RIVIJERA jednostrano raskine ugovor, neće imati pravo učešća u narednim postupcima za ustupanje na korišćenje i smatraće se nepodobnim ponuđačem.

Ukoliko tokom trajanja ugovora, Zakupac odnosno odgovorno lice u istom (za pravna lica) bude osuđeno za neko od krivičnih djela kriminalnog udruživanja, stvaranja kriminalne organizacije, davanje mita (za pravna lica u privrednom poslovanju), primanje mita (za pravna lica u privrednom poslovanju), utaja poreza i doprinosa, prevare, pranja novca, organizovanog kriminala sa elementima korupcije, BUDVANSKA RIVIJERA će, po saznanju za isto, sprovesti postupak jednostranog raskida ugovora.

**XI PRESTANAK UGOVORA**

Član 18.

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

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

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora iz razloga koji se mogu pripisati odgovornostiZAKUPCA ili po sili zakona, BUDVANSKA RIVIJERA nije dužna da ZAKUPCU nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Član 19.

Ovaj Ugovor prestaje po sili zakona shodno članu 10 Zakona o morskom dobru :

- prestankom postojanja, odnosno smrću zakupca morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos prava i obaveza iz osnovnog ugovora;

- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na zakup morskog dobra;

- odustajanjem zakupca morskog dobra;

- istekom određenog roka o zakupu morskog dobra;

- završetkom istraživačkog rada ili drugog posla određenog odlukom ozakupu morskog dobra.

Član 20.

Zakup morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, akozakupac morskog dobra:

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenim članom 8 Zakona o morskom dobru;

- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni;

- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za zakup/korišćenje morskog dobra.

BUDVANSKA RIVIJERA može raskinuti ovaj ugovor u smislu prethodnog stava nakon što ZAKUPCA pisano opomene i ostavi mu primjeren rok za otklanjanje raskidnog razloga.

Član 21

ZAKUPAC je saglasan i prihvata da BUDVANSKA RIVIJERA može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza iz ovog ugovora, uključujući i:

- ukoliko ZAKUPAC ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora, prema utvrđenim

 uslovima, odobrenjima i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima

- ukoliko ZAKUPAC bez odobrenja započne ili izvodi prepravke, adaptacije, betoniranje i bilo kakve druge građevinske radove na ustupljenom dijelu morskog dobra

- bez odobrenja postavlja privremene objekte, zaštitne hladovine i dr.,

- ukoliko ZAKUPAC tokom izvođenja radova odstupi od propisanih uslova, izdatih odobrenja, odobrenog projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova,

- ukoliko ZAKUPAC ne postupi po pisanom nalogu ovlašćenog predstavnika BUDVANSKE RIVIJERA ili nadležnog inspekcijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

- ukoliko ZAKUPAC prava i obaveze iz ugovora o zakupu morskog dobra prenese na drugo lice bez pisanog odobrenja BUDVANSKE RIVIJERE,

- ukoliko ZAKUPAC zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za zakup morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

- ukoliko ZAKUPAC koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koji se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskom dobru obavlja, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, životne sredine, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskom dobru i sl;

-u slučaju pravosnažne presude suda, iz koje proizilazi da ugovor treba zaključiti sa drugim fizičkim ili pravnim licem.

Sankcija jednostranog raskida ugovora izriče se i sprovodi u slučaju neotklanjanja konstatovanih težih povreda shodno Opomeni pred raskid ugovora, ili izvršenja druge teže povrede u toku iste kalendarske godine, koje su konstatovane kontrolama BUDVANSKE RIVIJERE ili u sprovedenom inspekcijskom postupku od strane organa nadležnog za inspekcijske poslove.

Ugovor se raskida Izjavom direktora o jednostranom raskidu ugovora, i ista mora biti obrazložena.

ZAKUPAC je saglasan i prihvata da nakon prijema izjave BUDVANSKE RIVIJERE o raskidu ugovora, kojom se istovremeno konstatuje da zakupac nije otklonio raskidne razloge, prestane da koristi ustupljeni dio morskog dobra i u najkraćem roku (ne dužem od 15 dana od dana prijema izjave o raskidu) oslobodi privremenu lokaciju od stvari i opreme.

ZAKUPAC je saglasan i prihvata da ako u roku određenom u prethodnom stavu ovog člana, po bilo kom osnovu, ne izvrši uklanjanje objekata, to jest ne oslobodi zakupljeni prostor i preda u stanju u kakvom ga je preuzeo, BUDVANSKA RIVIJERA će isti ukloniti o svom trošku i ispostaviti fakturu zakupcu na naplatu, po kojoj je dužan izvršiti uplatu u roku od 8 (osam) dana od dana prijema iste, a u suprotnom BUDVANSKA RIVIJERA će pokrenuti prinudnu naplatu.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora iz bilo kojih razloga, BUDVANSKA RIVIJERA nije dužno da ZAKUPCU nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

**XII PRENOS PRAVA I OBAVEZA**

Član 22

Prava i obaveze iz ovog ugovora (djelimično ili u cjelosti) ZAKUPAC ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti BUDVANSKE RIVIJERE.

**XIII SASTAVNI DJELOVI UGOVORA I KORESPONDENCIJA**

Član 23

 Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

- Skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1);

- Uslovi za organizaciju kupališta (Prilog 2);

- Urbanističko-tehnički uslovi (Prilog 3).

Član 24

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršiće se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu ZAKUPCA, odnosno adresu BUDVANSKE RIVIJERE.

ZAKUPAC može u zakonom propisanoj formi ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se ZAKUPCU uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, ZAKUPAC će biti pozvan da pristupi u sjedište BUDVANSKE RIVIJERE.

Ukoliko na način iz prethodnog stava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti uručen licu zatečenom na tom mjestu, a koje se legitimiše kao lice ovlašćeno za prijem akta.

U slučaju da se na prethodni način ne izvrši uručenje, pismeni akt će shodno odredbama Zakona o upravnom postupku biti objavljen na oglasnoj tabli BUDVANSKE RIVIJERE, a istekom roka propisanim zakonom od dana objavljivanja, smatraće se da je isto uredno uručeno ZAKUPCU.

O svim promjenama podataka koje se tiču ZAKUPCA, ZAKUPAC je dužan da u pisanoj formi obavjesti BUDVANSKU RIVIJERU bez odlaganja.

**XIV PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA**

Član 25

Ukoliko tokom trajanja ovog ugovora nastupe izmjene pozitivnih zakonskih propisa, primijenjivaće se odredbe novousvojenih propisa, a ugovorne strane će u slučaju potrebe sačiniti Aneks ugovora kojim će se definisati međusobni odnosi i obaveze u vezi sa novim zakonskim propisima.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U slučaju nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju stvarno i mjesno nadležni sud.

**XV STUPANJE NA SNAGU**

Član 26

Ovaj Ugovor se zaključuje i stupa na snagu danom potpisivanja.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pisanoj formi i potpisane od obije ugovorne strane.

**XVI ORIGINALI**

Član 27

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaki predstavlja orginal teksta Ugovora, od kojih ZAKUPAC zadržava 2 (dva) primjerka, dok BUDVANSKA RIBVIJERA zadržava preostala 2 (dva) primjerka.

 ZAKUPAC BUDVANSKA RIVIJERA

 Izvršni direktor Izvršni direktor

 Jovan Gregović

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_