

23. oktobar 2009. godine

1 Vlada Crne Gore

i

2 Opština Tivat

3 Luštica Development AD Podgorica

Ugovor o zakupu i izgradnji

koji se odnosi na

**Luštica Development
Opština Tivat**

1	Definicije i tumačenja	5
2	Stupanje na snagu ovog Ugovora o zakupu i izgradnji	21
3	Rok i produženje ovog Ugovora o zakupu i izgradnji	24
4	Zakup i Prava korišćenja	24
5	Parcelacija, uknjižba, prodaja i prenos prava	25
6	Kupoprodajna cijena za Slobodno vlasništvo koje se odnosi na Vile i kupoprodajna cijena za Prava korišćenja koja se odnose na Stanove i Poslovne objekte	26
7	Odobranje povezanih prava	30
8	Investitor treće strane	33
9	Infrastruktura i priključci	34
10	Kapaciteti civilne odbrane	36
11	Privatna izgradnja i Pravo prvog odbijanja	37
12	Odvodnjavanje, kanalizacija i otpadne vode	38
13	Odlaganje otpada	38
14	Zona za privez, gat i pristanište i navigaciona pomagala	39
15	Prilaz Kompleksu	39
16	Obaveze minimalne izgradnje i Obaveze minimalnog investiranja	40
17	Zakupnina	43
18	Trošak izdataka, upravljanja, poslovanja, održavanja i komunalnih usluga	46
19	Popravka	47
20	Izmjene	47
21	Zakonske obaveze	48
22	Ugovorne odredbe koje se odnose na Kompleks	48
23	Kamata	49
24	Predaja	50
25	Odobrenja	50
26	Davanje u podzakup i drugi ugovori	51
27	Status Projektne kompanije	51
28	Interesi obezbjeđenja zajmodavaca	51
29	Ostale ugovorne odredbe koje se odnose na Vladu	52
30	Zastupanja i garancije	54
31	Ustupanje i prenos	55
32	Promjena zakona	56
33	Obavještenja	56
34	Viša sila	57
35	Opšte odredbe	57
36	Pravo Vlade na raskid	58
37	Pravo Projektne kompanije na raskid	59
38	Materijalna kršenja	59
39	Garancije ponude	60
40	Garancija za dobro izvršenje posla	61
41	Sporovi	61
42	Obavještenje o sporu	62
43	Pregovori	62
44	Arbitraža	62
45	Imenovanje arbitražnog tribunala	63
46	Presuda	63
47	Jurisdikcija	Error! Bookmark not defined.
48	Broj primjeraka i jezik	64

Dodatak 1	Zelena zona, Plava zona, Crvena zona i Žuta zona
Dodatak 2	Kapaciteti civilne odbrane
Dodatak 3	Komunalne naknade
Dodatak 4	Lokacija
Dodatak 5	Standardi izgradnje
Dodatak 6	Sporno zemljište
Dodatak 7	Infrastruktura i priključci
Dodatak 8	Izgradnja
Dodatak 9	Investicioni program
Dodatak 10	Zona za privez, gat i pristanište
Dodatak 11	Masterplan
Dodatak 12	Obaveze minimalne izgradnje i minimalne investicije
Dodatak 13	Clausula Intabulandi
Dodatak 14	Blank
Dodatak 15	Parcelacija, prodaja i uknjižba
Dodatak 16	Pregled Zakupnine i plaćanja prema Vladi
Dodatak 17	Obaveze osiguranja
Dodatak 18	Zahtjevi trećih strana
Dodatak 19	Povraćaj
Blank	
Dodatak 21	Izračunavanje kredita zakupnine

Ugovor o zakupu i izgradnji ('Ugovor o zakupu i izgradnji')
zaključen, dana 23. oktobra 2009. godine, između:

1 **Vlade Crne Gore** sa sjedištem na adresi Jovana Tomaševića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora;

2 **Opštine Tivat** sa sjedištem na adresi Nikole Đurkovića bb, Tivat, Crna
Gora; s jedne strane,

i

3 **Luštica Development AD Podgorica** sa sjedištem na adresi
Jovana Tomaševića 1, Podgorica, registrovana kod Privrednog suda u
Podgorici pod brojem 4-0008824/001 ('**Projektna kompanija**'), s druge
strane.

(u daljem tekstu zajednički upućuje kao na '**Strane**' a pojedinačno kao na
'**Stranu**').

Budući da:

A Država Crna Gora ima u svojini Lokaciju sa izuzetkom određenih parcela
koje su u vlasništvu Opštine Tivat ('**Opštinske parcele**') koje su
eksplicitno uključene u ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji.

B Odlukom Vlade Crne Gore od 5. juna 2008. godine, Projektnoj kompaniji
je odobreno pravo da zaključi dugoročni zakup Lokacije u svrhu izgradnje i
naknadnog upravljanja kompleksom mješovite namjene u skladu sa
najvišim međunarodnim standardima.

C Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada) pokrenula je tendesku
proceduru za prodaju 90% akcija u društvu Luštica Development AD
Podgorica, koja je odabrana kao investitor za projektovanje, finansiranje,
izgradnju, prodaju pojedinačnih rezidencijalnih jedinica i hotela i naknadno
poslovanje visokokvalitetnim turističkim kompleksom po dugoročnom
ugovoru o zakupu sa Vladom.

D Orascom Development Holding AG (Švajcarska), Orascom Hotels and
Development S.A.E. (Egipat) i Orascom Hotels Holding S.A.E. (Egipat) su
oformile konzorcijum ('**Konzorcijum**') i čine grupu kompanija sa
iskustvom u razvoju, izgradnji i poslovanju značajnih turističkih i
kompleksa mješovite namjene po najvišem međunarodnom standardu

koja predstavlja ponuđača odabranog na javnom tenderu.

- E Istog dana kad i Ugovor o zakupu i izgradnji, ali prije izvršenja ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, Konzorcijum i ONSA Holding Ltd. (BVI) zaključile su Ugovor o kupovini akcija u vezi sa kupovinom i prodajom akcija 90% emitovanog akcijskog kapitala u „Luštica Development“ - AD Podgorica (**Ugovor o kupovini akcija**) od Vlade.

Ovim se Ugovorom utvrđuje sledeće:

Dio prvi: Definicije i tumačenja

1 Definicije i tumačenja

Za sve svrhe ovog Ugovora o zakupu i izgradnji termini koji se definišu u ovoj klauzuli će imati navedena značenja.

1.1 ‘Partner’

‘Partner’ označava u odnosu na svako Lice, bilo koje drugo Lice koje posredno ili neposredno, (a) posjeduje ili ima Kontrolu putem prava glasa nad takvim Licem, (b) koga posjeduje prvo lice, ili takvo prvo Lice ima Kontrolu putem Prava glasa nad drugim licem, ili (c) su u zajedničkom vlasništvu ili pod zajedničkom kontrolom putem prava glasa sa prvim licem ili od strane akcionara prvog Lica. Za potrebe ove definicije, termin „posjeduje“ ili „je u posjedu“ znači vlasništvo nad više od pedeset posto (50%) vlasničkih interesa ili prava raspodjela na račun akcijskog kapitala datog lica, a termin „Kontrola putem prava glasa“ znači moć da se usmjerava rukovođenje ili politika Lica, bilo putem vlasništva nad hartijama od vrijendosit koje obezbjeđuju pravo glasa ili putem odbora direktora, putem ugovora, ili na neki drugi način; međutim, sve to pod uslovom (i) da se Projektna kompanija ne smatra za Povezano lice Vlade i (ii) da se javna preduzeća koja pružaju komunalne usluge ne smatraju za Povezana lica Vlade.

1.2 ‘Stan’

‘Stan’ označava stambenu jedinicu koja čini dio Stambene zgrade.

1.3 ‘Stambena zgrada’

‘Stambena zgrada’ označava zgradu u kojoj su najmanje dva prostorna dijela namijenjena za stambeni prostor i zajedno sa zgradom čine strukturnu i funkcionalnu cjelinu. Stambena zgrada se sastoji od posebnih

i zajedničkih dijelova zgrade.

1.4 'Odobrenja'

'Odobrenja' označava upućivanje na sva odobrenja, saglasnosti, dozvole licence svih lokalnih i drugih nadležnih organa, koje su neophodne kako bi omogućile Projektnoj kompaniji da na zakonit način otpočne, sprovodi i završi Radove u svakoj etapi ili fazi Radova, a u slučaju ako se unište ili oštete da ih vrati u prvobitno stanje.

1.5 'Arhitekta'

'Arhitekta' označava međunarodnu firmu i arhitekta sa iskustvom u sektoru turizma i odmora koje predloži Projekta kompanija, a odobri Vlada i zatim imenuju Strane u svrhu izdavanja Potvrde o praktičnom završetku.

1.6 'Svi naponi'

'Svi naponi' označava trud koji se razumno može očekivati od renomirane investitorske kompanije u izvršenju obaveza po Ugovoru o zakupu i izgradnji uz primjenu Najbolje međunarodne prakse.

1.7 'Najbolja međunarodna praksa'

'Najbolja međunarodna praksa' označava vršenje onog stepena profesionalne vještine, marljivosti, rada i predviđanja koji se razumno i uobičajeno očekuju od stručne, kvalifikovane i iskusne kompanije za izgradnju turističkih kompleksa odgovorne za sprovođenje odgovornosti i vršenje operacija takvog tipa kakve su obaveze po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji i poštovanje onih praksi, metoda, opreme, specifikacija i standarda upravljanja, sigurnosti i učinka (koji podliježu promjenama s vremena na vrijeme) koji uobičajeno koriste profesionalne organizacije koje sprovode takve zadatke u vezi sa svim kapacitetima tipa i veličine slične Projektu, koje se pri razumnom prosuđivanju, i u svjetlu činjenica poznatih u vrijeme kada je odluka donesena, smatraju ekonomičnim i finansijski razboritim, sigurnim i profesionalno prihvatljivim praksama.

1.8 'Plava zona'

'Plava zona' označava područje obilježeno plavom bojom u **Dodatku 1**.

1.9 'Objekti'

'Objekti' označava sve objekte ili strukture bilo koje vrste (uključujući Vile, Stanove, Stambene zgrade, Poslovne objekte, hotele, Zonu za privez, Gat i Pristanište) i Infrastrukturu i priključke projektne kompanije koji se na Lokaciji s vremena na vrijeme grade ili instaliraju, a '**Objekat**' označava bilo koji od Objekata.

1.10 'Radni dan'

'Radni dan' označava bilo koji dan izuzev subote, nedjelje ili državnog praznika tokom kog su banke u Crnoj Gori otvorene za poslovanje.

1.11 'Kazino'

'Kazino' označava kazino kako je opisano u klauzuli 2.2.4.

1.12 'Potvrda o praktičnom završetku'

'Potvrda o završetku' označava potvrdu koju izdaje Arhitekta kojom se potvrđuje da su izvršene Obaveze minimalne izgradnje u pogledu određene Faze izgradnje u skladu sa klauzulom 16.9.

1.13 'Kapaciteti civilne odbrane'

'Kapaciteti civilne odbrane' označavaju one elemente koji su navedeni u **Dodatku 2** koje nabavlja Projektna kompanija u svrhe omogućavanja Usluga civilne odbrane koje treba obezbijediti za Projekat koje će biti locirane na Lokaciji ili u blizini Lokacije i koje će se izgraditi na račun Projektna kompanije.

1.14 'Usluge civilne odbrane'

'Usluge civilne odbrane' označava usluge koje pruža Vlada, a koje se odnose na policiju, kontrolu ulaska u zemlju, carinu, vatrogasne službe i spasavanje na moru koje je potrebno u smislu izgradnje predviđene na Lokaciji ili stanovnika i korisnika Projekta.

1.15 'Morsko dobro'

'Morsko dobro' označava područje obojeno ljubičastom bojom u **Dodatku 4** duž obale Lokacije, a koje čini dio Lokacije i uključuje Zonu za privez, Gat i Pristanište.

1.16 'Poslovni objekti'

'Poslovni objekti' označava bilo koji i sve Objekte izgrađene na Lokaciji izuzev Vila, Stanova i Stambenih zgrada, a koji, da bi se izbjegla svaka nedoumica, uključuju i hotele.

1.17 'Obeštećenje'

'Obeštećenje' znači da će odgovorna Strana staviti oštećenu Stranu ekonomski u takvu poziciju u kojoj bi ona bila da do date radnje ili propusta koji su doveli do zahtjeva za obeštećenjem ili odštetom nije došlo, usljed sledećeg:

1.17.1 Obeštećenje će biti ograničeno na direktne štete, uključujući i gubitak profita, a pravo na isto se odlučuje u skladu sa zakonom i njegov iznos predstavlja direktnu štetu i gubitak koji nastaje u redovnom toku stvari bez drugih razloga koji utiču i nezavisno od posebnih okolnosti, koja direktna

šteta ili gubitak je u vrijeme ugovaranja predvidljiva kao vjerovatan rezultat odgovarajuće radnje ili propusta koji dovode do zahtjeva za odštetom ili obeštećenjem i koju je nemoguće izbjeći ulaganjem razumnog napora; i

- 1.17.2 Obeštećenje ne uključuje kazneno ili obeštećenje za primjer; i
- 1.17.3 Obeštećenje sadrži sve neposredne štete koje se mogu dodijeliti po zakonu, naknade za advokate, troškove za stručnjake kao i sve ostale izdatke i/ili troškove koji se snose u vezi radnje ili propusta koji predstavljaju rezultat Promjene zakona ili drugog kršenja ovog Ugovora o zakupu i izgradnji; i
- 1.17.4 Sve štete i gubici koji se zahtijevaju kao odštetni zahtjev podliježu tome da pogođena Strana preduzme sve razumne napore da ublaži neposrednu štetu koju snosi i svaki gubitak koji iz nje proističe.
- 1.18 'Zajednički posjed'**
'Zajednički posjed' označava nepodijeljeni dio Slobodnog vlasništva Stambene zgrade i Prava korišćenja koje se odnosi na Plac na kome se Stambene zgrade nalaze i one dijelove Stambenih zgrada predviđene za zajedničko korišćenje i korist svih vlasnika Stana u Stambenoj zgradi, a koji uključuju njene temelje, zidove, ulaze, liftove (ukoliko ih ima), stepeništa, hodnike, podove, krov, vodovodne i cijevi za gas i električne instalacije, izuzev onih koji se nalaze u unutrašnjosti Stana.
- 1.19 'Konzorcijum'**
'Konzorcijum' ima značenje koje mu se daje u preambuli ovog Ugovora o zakupu i izgradnji.
- 1.20 'Detaljna građevinska dozvola'**
'Detaljna građevinska dozvola' označava dozvole koje Projektna kompanija mora da pribavi kako bi otpočela sa gradnjom Objekta i bilo kojeg dijela Infrastrukture i priključaka Projektne kompanije koji čine dio Početne faze izgradnje, a **'Detaljne građevinske dozvole'** označavaju više njih.
- 1.21 'Detaljni urbanistički plan'**
'Detaljni urbanistički plan' označava obavezujuću detaljnu plansku dokumentaciju koja se odnosi na bilo koji dio Lokacije i propisuje urbanističko-tehničke uslove objekata, podjelu zemljišta na urbanističke parcele i detalje infrastrukturne mreže i komunalnih objekata na tom području u skladu sa Prostornim planom.
- 1.22 'Izgradnja'**

'Izgradnja' označava sve Objekte, Puteve i druge strukture koje izgradi Projektna kompanija, njeni Partneri, Investitori treće strane, Kupci treće strane i ostale treće strane na Lokaciji u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu i izgradnji.

1.23 'Standardi izgradnje'

'Standardi izgradnje' označava standarde po kojima će Objekti i ostale strukture koje će biti podignute na lokaciji biti izgrađene, kojima će biti upravljano, poslovano i koje će biti održavane kako je opisano u **Prilogu 5**.

1.24 'Zadaci izgradnje'

'Zadaci izgradnje' označava sve radnje koje mora preduzeti Projektna kompanija kako bi postigla uspostavljanje i poslovanje Projekta kako je predviđeno Masterplanom i u skladu sa Prostornim planom i Detaljnim urbanističkim planom.

1.25 'Raspolaganje'

'Raspolaganje' označava svaku prodaju ili prenos Slobodnog vlasništva, dodjelu Prava korišćenja ili Dugoročnog zakupa (ali, da bi se izbjegla svaka nedoumica, ne i zalaganje ili opterećenje) od strane Projektna kompanije prema Sticaocu bilo kog Placa.

1.26 'Pravo raspolaganja'

'Pravo iz raspolaganja' označava pravo vezano za bilo koju Parcelu koje je dodijeljeno Sticaocu putem Raspolaganja, bilo da to pravo predstavlja Slobodno vlasništvo, Pravo korišćenja ili Dugoročni zakup.

1.27 'Spor'

'Spor' značava svaki spor, odštetni zahtjev, kontroverzu ili razliku bilo koje vrste koja nastane među Stranama iz ili u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji.

1.28 'Sporna zemlja'

'Sporna zemlja' označava zemlju naznačenu u **Dodatku 6** u pogledu koje se spore prava vlasništva.

1.29 'Dan stupanja na snagu'

'Dan stupanja na snagu' označava dan kada ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji stupa na snagu u skladu sa klauzulom 2.

1.30 'Viša sila'

'Viša sila' označava svako djelovanje sila prirode protiv kojih se nije moglo obezbijediti razumnim predviđanjem i naporima pogođene Strane

(uključujući uragane, tornada, druge ozbiljne oluje, poplave, zemljotrese, erupcije vulkana, bolest, epidemiju i određene požare i eksplozije); požare i eksplozije izazvane u potpunosti ili djelimično ljudskim djelovanjem, ratna djela, pobune, terorizam ili druge civilne nemire; nesposobnost da se nabavi neophodno postrojenje, oprema ili materijali usljed blokade, embarga ili sankcija što značajno i nepovoljno utiče na poslovanje koje se odvija u Kompleksu.

1.31 'Slobodno vlasništvo'

'Slobodno vlasništvo' označava neograničeno i prenosivo pravo na i uknjiženo vlasništvo nad bilo kojim navedenim dijelom Placa ili Objekta koji se u početku dodjeljuje samo za Vile i njihove Placeve vila u slobodnom vlasništvu i za Stanove (bez njihovih Placeva).

1.32 'Rod i broj'

Riječi koje se odnose na jedan rod uključuju i sve ostale rodove; riječi koje se odnose na jedninu uključuju i množinu i obrnuto.

1.33 'Golf teren'

'Golf teren' označava onaj dio Lokacije na kome će biti izgrađen golf teren u skladu sa Prostornim planom.

1.34 'Vlada'

'Vlada' označava Vladu Crne Gore uključujući i sva njena ministarstva ili agencije i organizacije i jedinice, kako se mijenjanju s vremena na vrijeme, i podrazumijeva se da će Vlada Crne Gore, kao Strana ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, biti u potpunosti odgovorna za sve radnje, propuste i obaveze po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji.

1.35 'Zelena zona'

'Zelena zona' označava područja obilježena zelenom bojom kako je prikazano u **Dodatku 1**.

1.36 'Bruto primici'

'Bruto primici' označava sve operativne prihode (uključujući, ali se ne ograničavajući na, naknade za usluge ali uz isključenje svih prodaja dionica i svih dividendi koji se dobijaju iz Podružnica i Povezanih lica) i sredstva od zakupa i prodaja svih vrsta koje dobija Projektna kompanija ili njena Povezana lica ili Podružnice u pogledu poslovanja Kompleksa i koja se računaju na službenoj osnovi od strane voljnog prodavca voljnom kupcu uključujući i bruto sredstva od prodaje koje dobije Projektna kompanija od svojih Povezanih lica ili Podružnica u pogledu prodaje Vila i prodaje, prenosa ili dodjele Slobodnog vlasništva ili Prava korišćenja Investitoru treće strane od strane Projektne kompanije ili njenih Povezanih

lica ili Podružnica, ali oduzimajući od takvih operativnih prihoda (i) kupoprodajnu cijenu plaćenu Vladi od strane Projektne kompanije u pogledu takvih prodaja u skladu sa klauzulom 6 i (ii) prihode od prodaje svake vrste posredno ili neposredno zarađene od poslova koje sprovode Projektna kompanija i njena Povezana lica u odnosu na hotele. Bez obzira na prethodno, u slučaju računa za vodu i kanalizaciju uključene naknade koje idu na račun Opštine će iznositi 3% od iznosa koje fakturiše Projektna kompanija.

- 1.37 'Naslovi'**
Naslovi klauzula, stavova i dodataka i sadržaj ne čine dio ovog dokumenta i ne uzimaju se u obzir prilikom njegovog tumačenja.
- 1.38 'ICSID'**
'ICSID' označava Međunarodni centar za rješavanje investicionih sporova u Vašingtonu.
- 1.39 'ICSID Pravila o dodatnoj olakšici'**
'ICSID pravila o dodatnoj olakšici' označava Pravila o dodatnoj olakšici Međunarodnog centra za rješavanje investicionih sporova u Vašingtonu.
- 1.40 'Infrastruktura i priključci'**
'Infrastruktura i priključci' označava sve putne prilaze, linije za podatke/telefonske linije, snabdijevanje strujom i vodom koji će se obezbijediti do Naznačenih priključnih tačaka i pripadajuću infrastrukturu koja je u posjedu i/ili koju je izgradio ili će izgraditi odgovorni Pružalac komunalnih usluga i koja se nalazi van Lokacije, u skladu sa zahtjevima predviđenim **Odjeljkom 7**.
- 1.41 'Početna faza izgradnje'**
'Početna faza izgradnje' označava sprovođenje i završetak onog dijela Radova koji je potrebno izvršiti u roku od četiri (4) Godine od Dana stupanja na snagu kako je predviđeno **Dodatkom 12**.
- 1.42 'Kamata'**
'Kamata' označava jednostavnu kamatu koja se računa na dnevnoj osnovi (ne zbirno) od dana kada kamata postaje naplativa na bilo koje plaćanje u skladu sa bilo kojom odredbom ovog Ugovora o zakupu i izgradnji do dana kad se takvo plaćanje izvrši.
- 1.43 Tumačenje riječi 'saglasnost' i 'odobren'**
Upućivanje na 'saglasnost Vlade' ili slične formulacije predstavlja upućivanje na prethodno pismeno odobrenje koje je potpisala Vlada ili koje je potpisano u ime Vlade, a upućivanje na potrebu da nešto bude 'odobreno od strane Vlade' ili slične formulacije predstavljaju upućivanje

na potrebu za prethodnim pismenim odobrenjem od strane ili u ime Vlade.

- 1.44 Tumačenje fraza ‘poslednja Godina Roka’ i ‘Kraj Roka’**
Upućivanje na ‘poslednju Godinu Roka’ predstavlja upućivanje na stvarnu poslednju Godinu Roka kakogod da je utvrđena, a upućivanje na ‘Kraj Roka’ predstavlja upućivanje na kraj Roka kadgod i kakogod se određivao.
- 1.45 Tumačenje fraze ‘ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji’**
Ukoliko nije eksplicitno navedeno suprotno, fraza ‘ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji’ uključuje sva dokumenta koja su dodatna ili dopunska ovom dokumentu ili koja se zaključuju u skladu sa ovim dokumentom.
- 1.46 ‘Investicioni program’**
‘Investicioni program’ označava provizorni Investicioni program kako je opisan ili na koga se upućuje u **Dodatku 9** na osnovu ponude koju je podnio Konzorcijum.
- 1.47 ‘Pristanište’**
‘Pristanište’ značava strukturu za smeštaj čamaca bez trajnog veza kako je detaljnije opisano u **Dodatku 10**.
- 1.48 ‘Zajednička i pojedinačna odgovornost’**
Gdje se bilo koja Strana ovog Ugovora o zakupu i izgradnji trenutno sastoji od dva ili više lica, eksplicitne ili implicitne obaveze koje mora da ispuni ta Strana ili sa tom Stranom smatra se da ih izvršavaju lica koja čine tu Stranu ili da se izvršavaju sa licima koja čine tu Stranu zajednički i pojedinačno.
- 1.49 ‘Zemljišni registar’**
‘Zemljišni registar’ označava Službu zemljišnog registra (Katastar) i državnu Upravu za nekretnine Crne Gore.
- 1.50 ‘Zakon’**
‘Zakon’ označava od vremena do vremena svaku uredbu, odluku ministarstva, statut, zakonski instrument, zakon, proglašenje, naredbu, propis, rješenje, obavještenje, sudsku odluku u pogledu tumačenja Zakona, podzakonski akt, uputstvo, sporazum ili drugi instrument ili zahtjev koji ima zakonsku snagu u državi Crnoj Gori koji izda, objavi, donese ili stavi na snagu na bilo koji način Vlada ili sud, zavisno od slučaja.
- 1.51 ‘Zakonske obaveze’**
‘Zakonske obaveze’ označava svaku obavezu koja se odnosi na

Kompleks ili boravak u njemu ili njegovo korišćenje na osnovu Zakona i koje nameće bilo koji vladin, javni, sudski ili lokalni nadležni organ.

1.52 'Dugoročni zakup'

'Dugoročni zakup' označava zakup ili podzakup na rok duži od trideset (30) godina koji uključuje:

- zakup ili podzakup koji se može produžiti i u pogledu koga je prvobitni rok zajedno sa svakim rokom ili rokovima produženja duži od trideset (30) godina; i
- konsekutivni zakupi gdje su kombinovani rokovi takvih zakupa duži od trideset (30) godina. Za potrebe ove definicije fraza "konsekutivni zakupi" označava jedan ili više zakupa koji strane zaključe u pogledu istog Placa zemljišta gdje drugi ili naredni zakup stupa na snagu čim prvobitni ili prethodni zakup istekne, npr. dva zakupa koja zaključe strane u pogledu određenog Placa gdje jedan zakup stupa na snagu odmah i ističe 30. septembra 2024. godine, a drugi zakup stupa na snagu 1. oktobra 2024. godine i ističe 30. septembra 2039. godine; i
- svaka druga forma raspolaganja koja daje ista prava kao Raspolaganje (a da nije Pravo korišćenja ili Slobodno vlasništvo) na rok duži od trideset (30) godina.

1.53 'Masterplan'

'Masterplan' označava plan koji čini **Dodatak 11** koji je dogovoren među Stranama da će biti inoviran i detaljnije razrađen u skladu sa svim njegovim izmjenama koje dogovore Strane pod uslovom da su takve izmjene u skladu sa Prostornim planom.

1.54 'Obaveze minimalne izgradnje'

'Obaveze minimalne izgradnje' označava minimalne obaveze u pogledu radova koje će preduzeti Projektna kompanija ili treće strane kao minimum za svaku Fazu izgradnje što se detaljnije opisuje u klauzuli 16 i **Dodatku 12**.

1.55 'Obaveze minimalne investicije'

'Obaveze minimalne investicije' označava minimalne obaveze koje se odnose na investiranje u Projekat u iznosu od jedne stotine i pedeset miliona eura (150.000.000€) što će se računati na osnovu ukupnog investiranog iznosa (bez obzira da li iz sopstvenog kapitala ili finansiranja i bez obzira da li je plaćanje od strane trećih strana ili plaćanje u naturi) i druga plaćanja koja preduzima Projektna kompanija, njena Povezana lica, Investitori treće strane i druge treće strane koje su vezane za Projekat

uključujući i plate i honorare za konsultante i slično u skladu sa klauzulom 16.5.

- 1.56 'Zona za privez'**
'Zona za privez' označava onaj dio Lokacije koji će biti izgrađen za privez i servisiranje brodova u skladu sa **Dodatkom 10** i državnom Studijom lokacije i Zakonom.
- 1.57 'Opština'**
'Opština' označava opštinu Tivat.
- 1.58 'Blanko'**
- 1.59 'Imenovani operater(i)'**
'Imenovani operater(i)' označava renomirano Lice koje se bavi poslovanjem hotela koje odabere Projektna kompanija, a odobri Vlada (a takvo odobrenje se neće nerazumno uskraćivati) da posluje jednim ili više od tri hotela koja stoje u ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji koja će izgraditi Projektna kompanija u skladu sa Obavezama minimalne izgradnje pod nekim priznatim brendom međunarodnog standarda od četiri ili pet zvjezdica koji je u skladu sa i koji unapređuje ugled i kvalitet Komplexa ("**Odabrani brend**").
- 1.60 'Garancija za dobro izvršenje posla'**
'Garancija za dobro izvršenje posla' označava obezbjeđenje koje će dostaviti Projektna kompanija u skladu sa klauzulom 40.
- 1.61 'Lice'**
'Lice' označava (i) fizičko Lice koje djeluje u svoje ime ili u svojstvu zastupnika ili (ii) ortačko društvo, korporaciju, društvo sa ograničenom odgovornošću, državni ili opštinski nadležni organ, trust, nezdrženu organizaciju ili bilo koje drugo pravno lice bilo koje vrste.
- 1.62 'Faze izgradnje'**
'Faze izgradnje' ili pojedinačno 'Faza izgradnje' označava sprovođenje i završetak Radova u pogledu svakog Područja izgradnje, a termin '**Početna faza izgradnje**' označava sprovođenje i završetak Radova u pogledu prvog dijela Obaveza minimalne izgradnje, termin '**Druga faza izgradnje**' označava sprovođenje i završetak Radova u pogledu drugog dijela Obaveza minimalne izgradnje, a termin '**Treća faza izgradnje**' označava sprovođenje i završetak Radova u pogledu trećeg dijela Obaveza minimalne izgradnje.
- 1.63 'Gat'**

'Gat' označava takvu strukturu dokova i pontona koja je potrebna za smještaj pedeset (50) brodova i vezove do dvadeset i pet (25) metara dužine kako je detaljnije opisano u **Dodatku 10**.

1.64 'Plan lokacije'

'Plan lokacije' označava plan dat u prilogu ovog Ugovora o zakupu i izgradnji kao **Dodatak 4** na kom je prikazano područje Lokacije ovičeno crnom masnom bojom.

1.65 'Plac'

'Plac' označava svaku definisanu i pravilno obilježenu zemljišnu parcelu koja se nalazi na Lokaciji bilo da se radi o katastarskoj parceli ili urbanističkoj parceli.

1.66 'Projekat'

'Projekat' označava realizaciju, planiranje, projektovanje, izgradnju, finansiranje, marketing, prodaju, izdavanje u zakup, korišćenje, upravljanje, održavanje i poslovanje Lokacije u Luštici kako se razmatra Masterplanom i u skladu sa primjenljivim Prostornim planom i Detaljnim urbanističkim planom u svrhu stvaranja i poslovanja Komplexom.

1.67 'Imovina projekta'

'Imovina projekta' označava sve interese i opcije u Slobodnom vlasništvu, Prava korišćenja i svu drugu imovinu koju posjeduje Projektna kompanija, njene Podružnice, Povezana lica, Investitori treće strane, Korisnici treće strane, Kupci treće strane i ostale treće strane na ili u vezi sa Lokacijom, uključujući, ali se ne ograničavajući na svu Infrastrukturu i priključke Projektna kompanije, puteve, staze, zajedničke javne prostore kao što su parkovi, cjevovodi, prenosni kablovi za električnu energiju i telekomunikacije, odvodi, kanalizacija, vodosnabdijevanje i druga slična infrastruktura neophodna za korišćenje, poslovanje i boravak u Projektu, sve Objekte i druge strukture bilo kog tipa i konfiguracije izgrađene na Lokaciji i svu ostalu imovinu koju posjeduje ili koristi Projektna kompanija ili njena Povezana lica.

1.68 'Infrastruktura i priključci Projektna kompanije'

'Infrastruktura i priključci Projektna kompanije' označava infrastrukturu i priključke unutar Lokacije koji ne čine Infrastrukturu i priključke, koje projektuje, gradi, razvija, kojima upravlja, koje održava i finansira Projektna kompanija i koje su pod njenom isključivom kontrolom, a koji su u početku u vlasništvu Projektna kompanije a zatim Opštine u skladu sa klauzulom 9.

1.69 'Licence i dozvole Projektna kompanije'

'Licence i dozvole Projektne kompanije' označava takve licence, dozvole, saglasnosti i odobrenja sa strane Vlade i Opštine koje mogu biti neophodne, s vremena na vrijeme, Projektnoj kompaniji, njenim Povezanim licima ili Investitorima treće strane u skladu sa primjenljivim Zakonom kako bi se ispunili Zadaci izgradnje i kako bi se koristila prava data Projektnoj kompaniji po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji i kako bi se omogućila realizacija detaljnih urbanističkih planova i komercijalno poslovanje Projekta.

1.70 'Kvalifikovano lice'

'Kvalifikovano lice' označava Lice koje neposredno ili putem svojih akcionara (i) ima odgovarajuću finansijsku sposobnost i kvalifikacije za izvršenje onih dijelova Zadataka izgradnje koje će sprovoditi to Lice, (ii) nije na lošem glasu, i (iii) ne predstavlja ni na koji drugi način Lice sa kojim razborito poslovno Lice ne bi željelo da bude povezano u nekom komercijalnom poduhvatu.

1.71 'Kamenolom'

'Kamenolom' označava zemljište obilježeno zelenom bojom na Lokaciji kako je opisano u **Dodatku 4**.

1.72 'Dan kvartala'

'Dan kvartala' označava za svaku Godinu dan i mjesec Dana stupanja na snagu i dane i mjesece koji su redom tri (3), šest (6) i devet (9) mjeseci nakon dana i mjeseca Dana stupanja na snagu, a termin '**Kvartal**' označava period koji počinje na Dan kvartala do i uključujući dan koji neposredno prethodi narednom Danu kvartala. Ako je, na primjer, Dan stupanja na snagu 3. avgust 2010. godine, Dani kvartala za svaku Godinu će biti 3. avgust, 3. novembar, 3. februar i 3. maj, a svaki Kvartal bi bio period od 3. avgusta do 2. novembra, od 3. novembra do 2. februara, od 3. februara do 2. maja i od 3. maja do 2. avgusta.

1.73 'Ratifikacija'

'Ratifikacija' značava ratifikaciju ovog Ugovora o zakupu i izgradnji od strane Skupštine Crne Gore i objavljivanje takve ratifikacije u Službenom listu Crne Gore.

1.74 'Crvena zona'

'Crvena zona' označava zonu obilježenu crvenom bojom kako je prikazano u **Dodatku 1**.

1.75 Upućivanje na klauzule i dodatke

Svako upućivanje u ovom dokumentu na neku klauzulu, podklauzulu, stav, podstav ili dodatak bez dodatnog označavanja ima se tumačiti kao

upućivanje na tako numerisanu klauzulu, podklauzulu, stav, podstav ili dodatak ovog dokumenta.

1.76 Upućivanje na zakone

Ukoliko nije izričito navedeno suprotno, svako upućivanje na konkretan zakon uključuje svako zakonsko proširenje ili izmjenu, dopunu ili ponovno donošenje zakona i svih propisa ili rješenja donesenih po tom zakonu, a svako opšte upućivanje na zakon uključuje i sve propise ili rješenja donesena po tom zakonu.

1.77 'Preostalo zemljište'

'Preostalo zemljište' označava takvo zemljište koje čini dio Lokacije na Dan stupanja na snagu **plus** svo zemljište koje će biti dodato ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji u skladu sa njegovim odredbama a **manje** svaki dio Lokacije za koji je došlo do Raspolaganja u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji.

1.78 'Zakupnina'

'Zakupnina' značava zakupninu naplativu u skladu sa klauzulom 17 ovog Ugovora o zakupu i izgradnji.

1.79 'Kompleks'

'Kompleks' označava turistički kompleks koji će biti uspostavljen na Lokaciji u Luštici u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji i uključuje Objekte.

1.80 'Pravo preče kupovine'

'Pravo preče kupovine' označava pravo preče kupovine koje se daje Projektnoj kompaniji tokom trajanja Roka u pogledu bilo kog dijela Lokacije ili bilo kojeg zemljišta koje čini dio Plave zone, Crvene zone ili Žute zone u vlasništvu Vlade ili Opštine i koje Vlada ili Opština žele da prodaju ('**Zemlja na raspolaganju**'). U takvom slučaju, Vlada će ponuditi Projektnoj kompaniji Zemlju na raspolaganju po cijeni jednakoj cijeni koju je ponudilo bilo koje treće Lice a ta ponuda će važiti na period od tri (3) mjeseca od dana kada je Vlada takvu prvu ponudu saopštila Projektnoj kompaniji u pismenoj formi. Strane podrazumijevaju da Vlada mora ponuditi, u skladu sa sadašnjim Zakonom, Zemljište na raspolaganju putem javnog tendera u kom slučaju će se Pravo prvog odbijanja vršiti nakon javnog tendera po cijeni koja je jednaka cijeni koju je ponudio ponuđač sa najvišom cijenom.

1.81 'Putevi'

'Putevi' označava sve puteve, magistrale, trotoare, javne prolaze i pješačke staze unutar Lokacije.

- 1.82** **‘Druga faza izgradnje’**
‘Druga faza izgradnje’ označava sprovođenje i završetak onog dijela Radova čiji se završetak zahtijeva prije 8. godišnjice Dana stupanja na snagu kako je predviđeno u **Dodatku 12**.
- 1.83** **‘Ugovor o kupovini akcija’**
‘Ugovor o kupovini akcija’ označava ugovor koji se zaključuje na isti dan kao i ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji i koji se sklapa između Vlade i Konzorcijuma i ONSA Holding Ltd. (BVI) za kupovinu devedeset odsto (90%) akcija Projektne kompanije od strane podružnice kompanije Orascom Development Holding AG.
- 1.84** **‘Datum potpisivanja’**
‘Datum potpisivanja’ označava datum potpisivanja ovog Ugovora o zakupu i izgradnji.
- 1.85** **‘Lokacija’**
‘Lokacija’ označava zemljište koje iznosi otprilike 6.923.260 m² (uz izuzetak Kamenoloma ako se odustane od sa tim povezanog Prethodnog uslova iz klauzule 2.2.7) u potpunosti opisano u **Odjeljku 4**, plus bilo koje zemljište koje se dobije nasipanjem u skaldu sa Državnom studijom lokacije, koje isključuje u svim slučajevima sva prava na arheološka i nalazišta minerala.
- 1.86** **‘Prostorni plan’**
‘Prostorni plan’ označava sva obavezujuća, lokalna, opšta i planska dokumenta primjenljiva na Opštinu Tivat koja su od značaja za razvoj Projekta.
- 1.87** **‘Naznačena tačka priključka’**
‘Naznačena tačka priključka’ označava takvu tačku priključka za Infrastrukturu i priključke lociranu van Lokacije koja se utvrdi **Dodatkom 7**.
- 1.88** **‘Državna studija lokacije’**
‘Državna studija lokacije’ označava studiju koju je usvojila Vlada za zonu morskog dobra.
- 1.89** **‘Podizvođač’**
‘Podizvođač’ označava svako Lice koje ugovorom angažuje Projektna kompanija u pogledu bilo kojih usluga, nabavke materijala, izgradnje, održavanja, poslovanja, razvoja, upravljanja, korišćenja ili neke druge aktivnosti koja se odnosi na Projekat.
- 1.90** **‘Podružnica’**

‘Podružnica’ označava bilo koju kompaniju koju osnuje Projektna kompanija ili njeni akcionari radi izvršenja dijela Zadataka izgradnje, a koja je do Značajnog stepena završetka posredno ili neposredno u većinskom vlasništvu Projektne kompanije ili koja je pod Kontrolom putem prava glasa Projektne kompanije.

- 1.91 ‘Značajan stepen završetka’**
‘Značajan stepen završetka’ označava završetak svih obaveza Minimalne izgradnje kako je opisano u klauzuli 16.
- 1.92 ‘Rok’**
‘Rok’ označava period koji počinje danom ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, a ističe na devedesetu (90) godišnjicu Dana stupanja na snagu.
- 1.93 ‘Investitor treće strane’**
‘Investitor treće strane’ označava Lice koje je sklopilo ugovor za dobijanje Prava korišćenja i preuzima dio Obaveza minimalne izgradnje u skladu sa klauzulom 16 i **Odjeljom 12**.
- 1.94 ‘Kupac treće strane’**
‘Kupac treće strane’ označava Lice koje kupuje Vilu, Stan ili Poslovni objekat ili koje pribavlja Pravo korišćenja ili Pravo slobodnog vlasništva ili Dugoročni zakup u odnosu na bilo koji Plac ili Objekat od Projektne kompanije, a takvo Lice može biti Povezano lice neke Strane, ali isključuje Investitora treće strane.
- 1.95 ‘Korisnik treće strane’**
‘Korisnik treće strane’ označava Lice koje ne predstavlja neku od Strana i koje posluje, zakupljuje i/ili koristi neki Plac ili Objekat u skladu sa nekim zakupom na određeni rok ili nekim sličnim aranžmanom ili bilo kojim drugim ugovorom sa Projektnom kompanijom i posjeduje važeću relevantnu licencu i dozvolu i takvo Lice može biti Povezano lice sa nekom Stranom, ali isključuje Investitora treće strane.
- 1.96 ‘Treća faza izgradnje’**
‘Treća faza izgradnje’ označava sprovođenje i završetak onog dijela Radova za koje se zahtijeva da budu završeni kako je predviđeno u **Odjeljku 12** na ili prije dvanaeste (12.) godišnjice Datuma stupanja na snagu.
- 1.97 ‘Sticalac’**
‘Sticalac’ označava Investitora treće strane, Kupca treće strane ili drugo Lice kome je Pravo na raspolaganje dato ili preneseno od strane Projektne kompanije putem Raspolaganja.

- 1.98** **‘Zakupnina na osnovu prometa’**
‘Zakupnina na osnovu prometa’ ima značenje koje joj se daje u klauzuli 17.
- 1.99** **‘Zakupnina plaćena unaprijed’**
‘Zakupnina plaćena unaprijed’ označava takav dio Zakupnine kako je predviđeno klauzulom 17.1 koja se plaća unaprijed i koja se prilagođava i pregleda u skladu sa klauzulom 17.1.
- 1.100** **‘Pravo korišćenja’**
‘Pravo korišćenja’ označava neograničeno i prenosivo pravo čija se uknjižba vrši u skladu sa Clausula Intabulandi u suštinski istoj formi kako je dato u prilogu ovom Ugovoru kao **Dodatak 13**, koje se daje na utvrđeni rok do isteka Roka ili njegovog produženja, da se koristi i upotrebljava dio Lokacije za Objekat ili na neki drugi način i znači pravo Projektne kompanije, Kupaca treće strane ili Investitora treće strane da koriste dio Lokacije kako im je takvo pravo dao imalac Prava na korišćenje u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji uključujući i pravo na prenošenje dijela Prava na korišćenje, kako je dodijeljeno Projektnoj kompaniji u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji i kako ga Projektna kompanija može prenijeti na Investitore trećih strana ili Kupce trećih strana u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji.
- 1.101** **‘Pružalac komunalnih usluga’**
‘Pružalac komunalnih usluga’ označava odgovarajuće Lice iz privatnog ili javnog sektora koje vrši snabdijevanje bilo kojom od relevantnih usluga u pogledu Infrastrukture i priključaka u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji.
- 1.102** **‘Vila’**
‘Vila’ označava zasebnu, dvojnu ili stambenu jedinicu u nizu (uključujući, između ostalog, gradske kuće, ali isključujući, kako bi se izbjegla svaka nedoumica, Stanove) predviđene za korišćenje i boravak jednog domaćinstva koja čini dio ili čitav Plac vile, ali isključuje baštu, dvorište, terasu ili drugo zemljište prodato Kupcu treće strane zajedno sa vilom i koje može da čini dio Placa vile.
- 1.103** **‘Plac vile u slobodnom vlasništvu’**
‘Plac vile u slobodnom vlasništvu’ označava površinu osnove zemljišta na Placu na kom je Vila izgrađena, gradi se ili će biti izgrađena uključujući garaže, terase, bazene i druge fiksne građevinske strukture uključujući i svaki Preostali dio placa vile na kome je Kupac treće strane podigao neku građevinsku strukturu uz odobrenje Projektne kompanije i koja će biti prenesena na Plac vile u slobodnom vlasništvu na pismeni zahtjev Kupca

treće strane Vladi uz odobrenje Projektne kompanije.

1.104 'Plac vile'

'Plac vile' označava svaku površinu zemljišta na Lokaciji koja će se prodavati Kupcima vila trećih strana, uključujući i Preostali dio placa vile i Plac vile u slobodnom vlasništvu na kom će Vila biti izgrađena koja će u slučaju samo odvojenih stambenih jedinica, imaju zajedno sa Placom vile u slobodnom vlasništvu veličinu od najmanje sedam stotina i pedeset (750) kvadratnih metara, s tim što je dogovoreno da prosječna veličina Placeva na kojima će se graditi odvojene stambene jedinice neće biti manja od jedne hiljade (1.000) kvadratnih metara i da će zasebnih Vila biti najmanje pedeset odsto (50%) u odnosu na ukupan broj Vila.

1.105 'Preostali dio placa vile'

'Preostali dio placa vile' označava, podložno pravu na koje se upućuje u klauzuli 5.2.4, površinu zemljišta na Lokaciji, uključujući i baštu ili drugo zemljište i svaki objekat ili strukturu podignutu na takvom zemljištu koje čini dio Placa vile, ali isključujući samu Vilu i Plac vile u slobodnom vlasništvu.

1.106 'Radovi'

'Radovi' označavaju radove neophodne za izvršenje Zadataka izgradnje, a posebno Minimalne obaveze izgradnje.

1.107 'Godina'

'Godina' označava svaki od konsektivnih perioda od tri stotine i šezdeset pet (365) dana nakon Dana stupanja na snagu, a Godine označavaju dva (2) ili više takvih perioda.

1.108 'Žuta zona'

'Žuta zona' označava područje obilježeno žutom bojom u **Dodatku 1**.

Dio drugi: Prethodni uslovi

2 Stupanje na snagu ovog Ugovora o zakupu i izgradnji

2.1 Ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji, uz izuzetak prava i obaveza Strana po klauzulama 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 4.2 29.1.1, 29.1.2, 29.1.4, 29.1.8, 29.1.9, 33, 41, 42, 43, 44, 45, 46 i 47 koje će postati obavezujuće po potpisivanju, stupa na snagu na dan kada svi uslovi predviđeni klauzulom 2.2 u nastavku budu ispunjeni (Datum stupanja na snagu) ili kada se od

njih odustane u skladu sa klauzulom 2.3.

- 2.2** Početak prava i obaveza Strana po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji, uz izuzetak prava i obaveza Strana u klauzulama nabrojanih u klauzuli 2.1, uslovljen je:
- 2.2.1 Ratifikacijom ovog Ugovora o zakupu i izgradnji;
- 2.2.2 odobravanjem i donošenjem Prostornog plana, Detaljnog urbanističkog plana za Početnu fazu izgradnje i/ili Državne studije lokacije od strane opštine Tivat ili Vlade u formi i po suštini razumno prihvatljivim Projektnoj kompaniji i Vladi;
- 2.2.3 objavljivanjem od strane Vlade Crne Gore u Službenom listu Crne Gore Državne studije lokacije za morsko dobro koja uključuje Zonu za privez;
- 2.2.4 time da Projektna kompanija dobije razumno dovoljne garancije da se Kasino može otvoriti na Lokaciji koji će posjedovati valjanu dozvolu bilo kao samostalni kazino ili kao kazino u okviru hotela;
- 2.2.5 time da je Vlada, u ime Projektne kompanije, pribavila Detaljnu građevinsku dozvolu za jednu od Obaveza minimalne izgradnje koja čini dio Početne faze izgradnje pod uslovom da je Projektna kompanija podnijela zahtjeve za takva Odobrenja u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji i Zakonom; koju će Vlada prenijeti na Projektnu kompaniju neposredno nakon Dana stupanja na snagu;
- 2.2.6 time da Vlada, u ime Projektne kompanije, pribavi osim klauzule 2.2.5 Detaljnu građevinsku dozvolu (koju će Vlada prenijeti na Projektnu kompaniju neposredno nakon Dana stupanja na snagu) za Zonu za privez na Lokaciji kako je previđeno Državnom studijom lokacije pod uslovom da je Projektna kompanija podnijela zahtjeve za takvo Odobrenje u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji i Zakonom;
- 2.2.7 pribavljanjem od strane Vlade zemljišta Kamenoloma koji čini dio Lokacije kako je prikazano u **Dodatku 1**;
- 2.2.8 finalizacijom izvještaja za koji je Projektna kompanija angažovala nezavisnu specijalističku firmu međunarodne reputacije da na Lokaciji nema nikakve kontaminacije koja bi mogla imati negativan uticaj na razvoj Projekta;
- 2.2.9 time da su Strane dogovorile konačne uslove ugovora o tripartitnom pravu korišćenja ("Ugovor o pravu korišćenja") koji će zaključiti Vlada, Projektna kompanija i Kupci trećih strana u skladu sa uslovima i odredbama ovog

Ugovora o zakupu i izgradnji;

- 2.2.10 uknjižbom ovog Ugovora o zakupu i izgradnji u Katastru koja će stupiti na snagu što je prije praktično izvodljivo nakon ispunjenja svih prethodnih uslova na koje se upućuje u klauzulama 2.2.1–2.2.9.
- 2.3 Projektna kompanija može odustati od bilo kog od uslova predviđenih klauzulom 2.2 uz izuzetak klauzula 2.2.1 i 2.2.9. Odustajanje od bilo kog Prethodnog uslova neće osloboditi ni jednu Stranu od njenih opštih obaveza po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji u odnosu na taj uslov. Svaka Strana će, međutim, uložiti sve napore da dovede do ispunjenja uslova od kojih može odustati odgovarajuća Strana.
- 2.4 Na Datum stupanja na snagu, Projektna kompanija će, što podliježe uslovima ovog Ugovora o zakupu i izgradnji uključujući i klauzulu 4.2, ući na i posjedovati Lokaciju. Projektnoj kompaniji će se dati prilaz Lokaciji neposredno nakon Dana potpisivanja u svrhu izrade masterplana, premjera terena i istraživanja zemljišta, pripreme dokumenata potrebnih za pribavljanje Detaljnih građevinskih dozvola i svih drugih radova i istraživanja koji su uobičajeni u očekivanju realizacije Projekta u skladu sa Najboljim međunarodnim praksama.
- 2.5 Ukoliko Dan stupanja na snagu ne nastupi u roku od osamnaest (18) mjeseci od Dana potpisivanja i Strane se ne dogovore da produže taj rok, bilo koja Strana može da raskine ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji sa neposrednim dejstvom davanjem pismenog obavještenja drugoj Strani. Strane su eksplicitno saglasne da će u slučaju takvog raskida od bilo koje Strane, Vlada odmah (i) nadoknaditi Projektnoj kompaniji svaki i sve iznose koje je Projektna kompanija platila Vladi u vezi sa Projektom, uključujući, ali se ne ograničavajući na, avansno plaćenu Zakupninu od deset miliona eura (10.000.000€) (plus Kamata po stopi od dva posto (2%) iznad EURO LIBOR (tromjesečna (3) stopa) koju će Vlada isplatiti direktno kompaniji Orascom Development Holding AG koja je platila ovaj iznos u ime Projektne kompanije pod uslovom da stupanje na snagu ovog Ugovora o zajmu i izgradnji nije spriječeno usljed neispunjenja od strane Projektne kompanije.
- 2.6 Projektna kompanija će što je prije praktično izvodljivo pripremiti sva dokumenta i zahtjeve neophodne za pribavljanje Odobrenja za sve Obaveze minimalne izgradnje koje čine dio Početne faze izgradnje.

- 2.7 Ukoliko do Ratifikacije nije došlo na dan ili prije 31. decembra 2009. godine, Projektna kompanija može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji sa neposrednim stupanjem na snagu dostavljanjem pismenog obavještenja Vladi a Vlada će odmah (i) nadoknaditi Projektnoj kompaniji bilo koji i sve iznose koje je Projektna kompanija isplatila Vladi u vezi Projekta, uključujući, ali se ne ograničavajući na avansno plaćenu Zakupninu od deset miliona eura (10.000.000€) (plus Kamata po stopi od dva posto (2%) iznad EURO LIBOR (tromjesečna (3) stopa) koju će Vlada isplatiti direktno kompaniji Orascom Development Holding AG koja je platila ovaj iznos u ime Projektne kompanije.

3 Rok i produženje ovog Ugovora o zakupu i izgradnji

- 3.1 Po Danu stupanja na snagu, ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji stupa na snagu i ostaje na snazi za vrijeme trajanja Roka, a to je devedeset (90) Godina, ukoliko se ne raskine u skladu sa uslovima i odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji.
- 3.2 Od osamdeset i osme (88.) godišnjice od Dana stupanja na snagu Vlada i svi Kupci trećih strana ili Projektna kompanija i njena Povezana lica otpočeće pregovore u dobroj namjeri u odnosu na odobravanje novih devedeset (90) Godina Prava korišćenja u pogledu svih Prostalih placeva vila i Placeva na kojima su izgrađene Stambene zgrade i ukoliko Strane ne uspiju da postignu dogovor o komercijalnim uslovima za prodaju takvih Prava korišćenja na novih devedeset (90) Godina do osamdeset i devete (89.) godišnjice Dana stupanja na snagu svaka Strana može zahtijevati od predsjednika Međunarodnog arbitražnog suda da imenuje nezavisnog procjenjivača da utvrdi vrijednost takvih novih Prava korišćenja i tako utvrđena vrijednost će biti konačna i obavezujuća za Strane.

Dio treći: Zakup, Prava korišćenja Slobodni posjed i povezana prava

4 Zakup i Prava korišćenja

- 4.1 Od Dana stupanja na snagu i u razmatranju Zakupnine koju plaća Projektna kompanija Vladi u skladu sa uslovima i odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, Vlada:
- 4.1.1 prenosi posjed nad Lokacijom i daje u zakup Lokaciju Projektnoj kompaniji

za vrijeme trajanja Roka i svih produženja istog; i

- 4.1.2 saglasna je da odobri Projektnoj kompaniji, Investitorima trećih strana i Kupcima trećih strana Prava korišćenja i Slobodno vlasništvo u skladu sa odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji i na osnovu Ugovora o pravu korišćenja.
- 4.2 Od Dana potpisivanja pa do Dana stupanja na snagu, Projektnoj kompaniji će biti odobren pristup na Lokaciju isključivo u svrhu izrade masterplana, premjera terena i istraživanja zemljišta i pribavljanja Odobrenja.
- 4.3 Projektna kompanija i Vlada (što podliježe završetku neophodnih zahtjeva od strane Projektne kompanije) će izdejsstvovati da ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji i svako Pravo korišćenja vezano za Lokaciju i svako Pravo prvog odbijanja budu uknjiženi u skladu sa Clausula Intabulandi sadržanom u **Dodatku 13** ovog Ugovora o zakupu i izgradnji u skladu sa klauzulom 2.2.10 na Dan stupanja na snagu. Vlada će uložiti sve razumne napore da pomogne Projektnoj kompaniji u podnošenju zahtjeva za uknjižbu.

5 Parcelacija, uknjižba, prodaja i prenos prava

- 5.1 Strane prihvataju i saglasne su da će Lokacija biti parcelisana, u skladu sa primjenljivim Prostornim planom, u odvojene Placeve koji se mogu identifikovati na osnovu planova Projektne kompanije da prodaje prava korišćenja i Slobodnog vlasništva, kad će Vlada uknjižiti posebno knjižena prava vlasništva u pogledu zemljišta koje će činiti dio svakog takvog Placa na ime Vlade do prodaje Kupcima treće strane i dozvoliće uknjižbu Slobodnog vlasništva na Stambene zgrade i Vile koje čine dio Placa koji nije uknjižen kao Slobodno vlasništvo u ime Projektne kompanije, Investitora treće strane ili Kupaca treće strane. Projektna kompanija, Investitori treće strane ili Kupci treće strane će snositi troškove uknjižbe Slobodnog vlasništva ili Prava korišćenja zavisno od slučaja.
- 5.2 Projektna kompanija će imati pravo, a Vlada će biti u obavezi da uradi sve što je potrebno, kako bi omogućila Projektnoj kompaniji da, s vremena na vrijeme, vrši uknjižbu, prodaje, daje u zakup, prenosi, dodjeljuje ili na neki drugi način raspolaže u odnosu na Investitore treće strane i Kupce treće strane:
 - 5.2.1 Pravima korišćenja koja se odnose na bilo koji Plac ili drugi dio Lokacije;
 - 5.2.2 pravima Slobodnog vlasništva koja se odnose na svaku Vilu i Plac vile u slobodnom vlasništvu;

- 5.2.3 pravima Slobodnog vlasništva koja se odnose na bilo koji Stan zajedno sa pravima Zajedničkog vlasništva koja se odnose na Stambenu zgradu;
- 5.2.4 pravima Slobodnog vlasništva koja se odnose na svako zemljište koje čini dio Preostalog placa vile na kome je Objekat izgrađen ili će biti izgrađen i u pogledu koga je Slobodno vlasništvo preneseno u skladu sa klauzulama 6.3 i 6.4 na relevantnog Kupca treće strane;
- 5.2.5 Pravima korišćenja koja se odnose na bilo koji Preostali dio placa vile i Pravima korišćenja koja se odnose na Plac na kome se nalazi Stambena zgrada; i
- 5.2.6 pravima Držanja pod zakupom i Podzakupa uključujući i Dugoročne zakupe koji se odnose na Lokaciju ili bilo koji dio iste pod uslovom da Strane podrazumijevaju da Projektnoj kompaniji neće biti dozvoljeno da ustupa niti prenosi ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji i da se podrazumijeva da obaveze Projektne kompanije po ovom Ugovoru ne mogu da se prenose ni u potpunosti ni djelimično;
- 5.3 Projektna kompanija ili zainteresovana strana će imati pravo da uknjiži posebno uknjiženo Slobodno vlasništvo ili Pravo korišćenja, zavisno od slučaja, na ime Investitora treće strane ili Kupca treće strane, nakon podnošenja zahtjeva u svakom pogledu propisno popunjenog što podliježe plaćanju svih odgovarajućih naknada i taksu i pristajanju na uslove svih Prava korišćenja kod kojih je Vlada jedna od strana.
- 5.4 Vlada je saglasna, što podliježe klauzuli 6.8, da oslobodi sve prodate Placeve ili Placeve na kojima je dodijeljeno Pravo iz raspolaganja iz područja pod zakupom po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji (što podliježe plaćanju kupoprodajne cijene, gdje je to primjenljivo, u skladu sa Klauzulama 6.1, 6.3, 6.5 ili 6.6) i svaki put će (i) smanjiti površinu zemljišta po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji u okviru Lokacije za površinu zemljišta u Slobodnom vlasništvu ili sa Pravom korišćenja, bilo u formi Placa ili na drugi način označenog, kako bi se odrazilo to oslobađanje; i (ii) shodno tome će smanjiti Zakupninu koju plaća Projektna kompanija po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji u skladu sa klauzulom 17.
- 5.5 Strane su saglasne da će prava koja se dodjeljuju po klauzuli 5 biti dodatno razrađena u **Dodatku 15** u pogledu parcelacije Lokacije, uknjižbe i prenosa zakupa, podzakupa, Slobodnog vlasništva i Prava korišćenja.

6 Kupoprodajna cijena za Slobodno vlasništvo koje se odnosi na Vile i kupoprodajna cijena za

Prava korišćenja koja se odnose na Stanove i Poslovne objekte

- 6.1** Kupoprodajna cijena koju plaća Projektna kompanija Vladi za Raspolaganje i prenos na Sticaoca Placa vile će, što podliježe klauzuli 6.7, iznositi osamdeset eura (€80) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom veličinom Placa vile u kvadratnim metrima.
- 6.2** Kupoprodajna cijena na koju se upućuje u prethodnoj klauzuli 6.1 za Raspolaganje plaćaće se proporcionalno kako Projektna kompanija bude dobijala svaku ratu kupoprodajne cijene ili svaku ratu bilo kakvog plaćanju u naturi umjesto kupoprodajne cijene (ako je primjenljivo) koju plaća Sticalac za Plac vile. U slučaju da se otkaže, povuče ili raskine Raspolaganje Placa vile na Sticaoca prije prenosa Slobodnog vlasništva i/ili Prava korišćenja i/ili drugog Prava iz raspolaganja na Sticaoca onda će Vlada imati pravo da zadrži uplaćeni dio naknade koji je dobila (pod uslovom da Projektna kompanija ne refundira Sticaocu fazno plaćanje za kupoprodajnu cijenu koju je dobila po obavezi u svom ugovoru sa Sticaocem ili u skladu sa Zakonom, u kom slučaju će Vlada refundirati djelimično plaćanje naknade koji je dobila) i ako Projektna kompanija nakon toga prenese takav Plac vile na drugog Sticaoca onda će samo ostatak kupoprodajne cijene da se duguje Vladi i plaćaće ga Projektna kompanija proporcionalno kako Projektna kompanija bude primala plaćanje rata nove kupoprodajne cijene ili svako plaćanje u naturi umjesto kupoprodajne cijene (ako je primjenljivo) od strane novog Sticaoca.
- 6.3** Kupoprodajna cijena narednog prenosa na Sticaoca Slobodnog vlasništva svakog zemljišta koje čini dio Preostalog dijela placa vile na kome je Objekat izgrađen nakon uknjižbe Slobodnog vlasništva Vile iznosiće četiri eura (4€) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom kvadraturom takog zemljišta s tim što se podrazumijeva da Opština ili Vlada neće izdati nikakvu građevinsku dozvolu vezano za Preostali dio placa vile bez prethodnog pismenog odobrenja Projektne kompanije i plaćanja četiri eura (4€) po kvadratnom metru.
- 6.4** Kupoprodajnu cijenu za prenos Slobodnog vlasništva nad bilo kojim zemljištem koje čini dio Preostalog dijela placa vile na kome je izgrađen Objekat plaćaće Projektna kompanija Vladi bilo po prijemu od strane Projektne kompanije ili njenih Povezanih lica kupoprodajne cijene ili svakog plaćanja u naturi umjesto kupoprodajne cijene (ako je to primjenljivo) od odgovarajućeg Sticaoca ili će se plaćati proporcionalno sa prijemom od strane Projektne kompanije ili njenih Povezanih lica svake rate takve kupoprodajne cijene ili svake rate bilo kog plaćanja u naturi umjesto kupoprodajne cijene (ako je to primjenljivo) ako se plaća u dijelovima (zavisno od slučaja).

- 6.5 Vladi se neće plaćati kupoprodajna cijena za Slobodno vlasništvo koje se odnosi na Stanove koji će se prodavati odvojeno, ali će postojati kupoprodajna cijena za Raspolaganje placem koji se odnosi na neku Stambenu zgradu koju plaća Projektna kompanija Vladi u iznosu od osamdeset eura (80€) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom kvadraturom takvog Placa koji je iskorišten za Stambenu zgradu koji će, za potrebe izračunavanja kupoprodajne cijene biti bilo (i) jedan zarez dva (1,2) puta veličina osnove u kvadratnim metrima odgovarajuće Stambene zgrade ili (ii) veličina stvarnog Placa koji se prenosi na Sticaoca na kom ili na dijelu koga će biti izgrađena Stambena zgrada, štogod bude veće. Kupoprodajna cijena od osamdeset eura (80€) po kvadratnom metru će se plaćati proporcionalno kako Projektna kompanija ili njena Povezana lica budu primali uplate rata kupoprodajne cijene ili rata bilo kog plaćanja u naturi umjesto kupoprodajne cijene (ako je to primjenljivo) od strane Sticaoca kome je dodijeljeno Pravo iz raspolaganja za izgradnju Stambene zgrade.
- 6.6 Cijena za Raspolaganje bilo kojim Placem predviđenim za Poslovne objekte iznosi petnaest eura (15€) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom kvadraturom takvog placa za Poslovne objekte i biće plativa kao jednokratna uplata (izuzev što će, da bi se izbjegla svaka nedoumica, prodajna cijena koju dobije Projektna kompanija ili njena Povezana lica ili Podružnice od strane kupca Poslovnog objekta činiti dio Bruto primitaka za potrebe računanja Zakupnine po osnovu prometa) proporcionalno kako Projektna kompanija ili njena Povezana lica ili Podružnice budu dobijale svaku ratu kupoprodajne cijene ili rate svakog plaćanja u naturi umjesto kupoprodajne cijene (ako je to primjenljivo) koje plaća Sticalac.
- 6.7 Kupoprodajna cijena koju Projektna kompanija plaća Vladi i koja se odnosi na klauzule 6.1, 6.3, 6.5 i 6.6 biće indeksirana počev od Dana stupanja na snagu i povećavaće se u skladu sa **Dodatkom 16**.
- 6.8 Vlada prihvata da Projektna kompanija može Raspolagati sa jednim ili više Placeva vila prema trećim stranama bez materijalne naknade u svrhu promovisanja Projekta. U takvom slučaju, Vlada neće dobiti kupoprodajnu cijenu na koju se upućuje u klauzuli 6.1 niti bilo koju drugu takvu kupoprodajnu cijenu, ali će kvadratura Placa vile prodate bez materijalne naknade i dalje činiti dio Preostalog zemljišta u svrhu izračunavanja Zakupnine po klauzuli 17. U slučaju da se Plac vile prenese bez materijalne naknade iz nekih drugih razloga osim promocije Projekta, onda će Vlada dobiti punu kupoprodajnu cijenu od osamdeset eura (80€) pomnoženo ukupnom kvadraturom takvog Placa vile, a takvu kupoprodajnu cijenu će Projektna kompanija platiti Vladi u iznosu od pedeset posto (50%) po završetku raspolaganja i u iznosu od preostalih pedeset posto (50%) nakon završetka uknjižbe Sticaoca kao vlasnika

Placa vile u Katastru.

- 6.9** U slučaju da dođe do Raspolaganja bilo kog Placa unutar Lokacije koji nije uključen u površinu gdje je planirana izgradnja Objekta ili Objekata u skladu sa Prostornim planom ili Detaljnim urbanističkim planom ili gdje se izgradnja Objekta ili Objekata ne predlaže niti planira u doglednoj budućnosti Vlada neće dobiti nikakvu kupoprodajnu cijenu u skladu sa ovom klauzulom, ali će Plac uključen u Raspolaganje i dalje podlijevati ovoj klauzuli 6.9 i neće biti oslobođen od ovog Ugovora o zakupu i izgradnji u skladu sa klauzulom 5.4 i ako naknadno dođe do izgradnje Objekta na takvom Placu, onda će Projektna kompanija platiti Vladi kupoprodajnu cijenu plativu po klauzulama 6.1 i 6.2 ako takav Objekat bude Vila, kupoprodajnu cijenu plativu po klauzuli 6.5 ako takav Objekat bude Stambena zgrada ili kupoprodajnu cijenu plativu po klauzuli 6.6 ako takav Objekat bude Poslovna zgrada i po plaćanju u potpunosti takve kupoprodajne cijene Plac će biti oslobođen od Ugovora o zakupu i izgradnji u skladu sa klauzulom 5.4. Ništa u ovoj klauzuli neće sprječavati Projektu kompaniju da prenosi Pravo korišćenja nad Placem na bilo kog Kupca treće strane.
- 6.10** U slučaju da se poslovni objekat pretvori u Stambenu zgradu ili Vilu ili Vile onda će Projektna kompanija platiti Vladi dodatnih šezdeset i pet eura (€65) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom kvadraturom Placa za takav Poslovni objekat sa dodatnom kupoprodajnom cijenom koja se plaća po završetku pretvaranja takvog Poslovnog objekta u Stambenu zgradu ili Vilu ili Vile. Ukoliko se radi o mješovitoj namjeni bilo kog Poslovnog objekta ili bilo koje Stambene zgrade gdje se dio objekta koristi za poslovne i stambene namjene, onda će se kupoprodajna cijena za taj Plac izračunavati proporcionalno u odnosu na poslovni i stambeni dio (na primjer: ako je Plac veličine 1.000 m² a Objekat ima 1.000 m² neto korisne površine od koje se 20% koristi za poslovnu namjenu, onda se kupoprodajna cijena računa kao 200 kvadratnih metara po 15€, a preostalih 800 kvadratnih metara po 80€).
- 6.11** U slučaju da dođe do Raspolaganja Placem na kom se planira izgradnja i stambenih i poslovnih Objekata (recimo, hotel plus nekoliko Vila) kupoprodajna cijena za takav Plac se računa proporcionalno kvadraturi placa koja se opredjeljuje za poslovnu namjenu i kvadraturi Placa koja se opredjeljuje za stambenu namjenu (na primjer, ako je Plac veličine 10.000 kvadratnih metara i 6.000 kvadratnih metara Placa se opredijeli za izgradnju poslovnih Objekata, a 4.000 kvadratnih metara Placa se opredijeli za izgradnju Vila ili Stambenih zgrada, onda će kupoprodajna cijena iznositi 410.000€, odnosno 90.000€ (15€ x 6.000) za Poslovne objekte i 320.000€ (80€ x 4.000) za stambene Objekte).

- 6.12 U slučaju da stambeni Objekat ili stambeni Objekti (odnosno Vila ili Stambena zgrada) naknadno budu izgrađeni na Placu koji je prvobitno opredijeljen za Poslovne objekte tek tada će Projektna kompanija platiti Vladi dodatnih šezdeset i pet eura (65€) po kvadratnom metru pomnoženo sa ukupnom kvadraturom pod-Placa unutar Placa na kom je izgrađen ili će se izgraditi stambeni Objekat ili Objekti, takva dodatna kupoprodajna cijena će se plaćati proporcionalno kako Projektna kompanija bude dobijala svaku ratu kupoprodajne cijene ili svaku ratu bilo kog plaćanja u naturi umjesto kupoprodajne cijene (ako je to primjenljivo) koju plaća Sticalac pod-Placa na kome će se graditi stambeni Objekat ili Objekti.
- 6.13 Projektna kompanija ima Pravo prvog odbijanja za bilo koji dio Lokacije koji Vlada namjerava da proda bilo kojoj trećoj strani i vrši se uknjižba takvog prava u Katastru na zahtjev Projektne kompanije.

7 Odobrovanje povezanih prava

- 7.1 Vlada ovim daje Projektnoj kompaniji sva prava da sprovodi, u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji, Zakonom i pod zakonskim i nediskriminatornim nadzorom i kontrolom nadležnih organa Vlade, Zadatke izgradnje i, što podliježe odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, uključujući sledeće:
- 7.1.1 ekskluzivno pravo da koristi i razvija Lokaciju putem realizacije Projekta na istoj, uključujući i parcelaciju Lokacije u pojedinačne Placeve u skladu sa klauzulom 5, svaki sa svojom uknjiženom vlasničkom dokumentacijom, za svrhu prodaje prava Slobodnog vlasništva za Vile i Stanove, izdavanje u zakup, stavljanje hipoteke, korištenje ili preduzimanje sličnih poslova sa Placevima vila i Placevima za Stambene zgrade **pod uslovom da** broj dvojnih ili Vila u nizu (gradskih kuća) izgrađenih na Lokaciji neće premašiti broj izdvojenih Vila izgrađenih na Lokaciji;
- 7.1.2 pravo da pribavlja, izdaje u zakup, prodaje Objekte ili prenosi Slobodno vlasništvo nad bilo kojim Objektom koji nije Poslovni objekat (zavisno od slučaja i po nahođenju Projektne kompanije) Kupcima treće strane, Korisnicima treće strane ili bilo kojoj trećoj strani i pravo da se ustupa pravo da se pribavi Slobodno vlasništvo Podružnicama i Povezanim licima (čije vršenje će predstavljati Raspolaganje), sve u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji;
- 7.1.3 ekskluzivno pravo (koje se može dodijeliti u skladu sa uslovima ovog Ugovora) na razvoj, projektovanje, konstrukciju i izgradnju hotela, restorana, golf terena i drugih turističkih kapaciteta unutar Lokacije, koji će

se izgraditi u skladu sa Prostornim planom, Detaljnim urbanističkim planom i Zakonom;

- 7.1.4 ekskluzivno pravo (koje se može dodijeliti u skladu sa uslovima ovog Ugovora) da izdaje u zakup, prodaje, iznosi na tržište, koristi i/ili posluje hotelima, restoranima, golf terenima i drugim turističkim kapacitetima unutar Lokacije koji su izgrađeni kako je predviđeno Masterplanom i u skladu sa primjenljivim Prostornim planom i Detaljnim urbanističkim planom;
- 7.1.5 podložno ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji, ekskluzivno pravo da se kontroliše zona morskog dobra i pravo da se koristi pripadajući akvatorijum kako je prikazano u Državnoj studiji lokacije ("Akvatorijum");
- 7.1.6 isključivo pravo da nameće takve naknade Kupcima treće strane, Korisnicima treće strane i svim drugim trećim stranama kojima se daju prava na korišćenje, Prava korišćenja ili bilo koja vrsta boravljenja u dijelovima Lokacije koja po sopstvenom nahođenju smatra neophodnim ili poželjnim za održavanje, poslovanje i upravljanje Projektom imovinom, Lokacijom uopšte ili da ima koristi od Projekta u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu i izgradnji pod uslovom da ovo pravo neće isključivati niti narušavati suvereno pravo Vlade ili Opštine da ubiru poreze i naknade u skladu sa uslovima klauzule 9;
- 7.1.7 pravo da se povezuje na, ima pristup i koristi Infrastrukturu i priključke u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji za potrebe Projekta;
- 7.1.8 pravo da se povezuje na, ima pristup i koristi nudi, distribuira i prodaje Infrastrukturu i priključke Korisnicima treće strane, Kupcima treće strane i ostalim trećim stranama unutar Lokacije u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji i uslovima snabdijevanja od strane Pružalaca komunalnih usluga, za potrebe Projekta;
- 7.1.9 pravo da razvija, gradi i upravlja na Lokaciji postrojenjem za tretman kanalizacije, uključujući tretman otpadnih voda, bistrenje, pročišćavanje, postrojenje za desalinizaciju i/ili demineralizaciju, sa pridruženim postrojenjem za proizvodnju električne energije i svim ostalim postrojenjima i povezanim sistemima, cjevovodima, pristupnim tačkama itd koje su uobičajeno neophodne za poslovanje projektom slične veličine;
- 7.1.10 pravo stavljanja tereta na čitavoj ili dijelu Lokacije putem hipoteke u svrhu obezbjeđenja finansiranja za Projekat ili svako njegovo buduće proširenje, koje je u skladu sa Najboljim međunarodnim praksama, koje su primjenljive u tom momentu, time što se stavlja teret na Prava korišćenja

ili na prava držanja u zakup koja se odnose na Lokaciju;

- 7.1.11 pravo sklapanja ugovora sa Korisnicima treće strane i Kupcima treće strane ili bilo kojom ostalom trećom stranom za pružanje usluga održavanja, odlaganja kanalizacije, prikupljanja smeća i vode i/ili pružanja bilo koje druge usluge na Lokaciji koju tipično zahtijevaju Korisnici treće strane, Kupci i bilo koje ostale treće strane i da im za to naplaćuje u skladu sa komercijalnim uslovima;
- 7.1.12 ekskluzivno pravo na korišćenje i kontrolu Područja morskog dobra, uključujući i pravo na izgradnju Zone za privez, Gata, Pristaništa, pontona, prolaza i drugih sličnih struktura preko i na takvim područjima i da ubire prihode sklapanjem zakupa, davanjem licenci i sličnih aranžmana sa Kupcima treće strane, Korisnicima treće strane ili ostalim trećim stranama;
- 7.1.13 ekskluzivno pravo, što podliježe Prostornom planu, Detaljnim urbanističkim planovima, Zakonu i odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji da se dodjeljuju pod komercijalnim uslovima ekskluzivne i neekskluzivne ugovorne licence (međutim, takve ugovorne licence ne zamjenjuju one koje se zahtijevaju Zakonom i koje izdaje bilo koji nadležni organ Vlade) i/ili ugovore sa trećim stranama koje odabere, putem tendera ili na neki drugi način, za pružanje svih relevantnih usluga koje Projektna kompanija može smatrati neophodnim ili poželjnim unutar Lokacije i koje mogu biti od koristi za Projektnu kompaniju, Kupce treće strane ili Korisnike treće strane i pod uslovom da su te treće strane licencirane da sprovode komercijalne aktivnosti u Crnoj Gori;
- 7.1.14 pravo da prenosi, dodjeljuje, prodaje ili daje u zakup bilo kom Povezanom licu ili Podružnici u potpunosti ili dijelom bilo koje pravo, interes ili pravni osnov koji jeste ili će biti dat Projektnoj kompaniji po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji i u skladu sa odredbama koje ograničavaju takav prenos, dodjeljivanje, prodaju ili zakup kako je predviđeno ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji, pod uslovom da Projektna kompanija ostane odgovorna za ispunjenje svojih obaveza po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji i stoga zahtijeva i osigurava po ugovorima sa odgovarajućim Povezanim licem ili Podružnicom da su u saglasnosti sa uslovima i odredbama kako su predviđene po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji, Prostornom planu i ostalim Dodacima ovog Ugovora i pod uslovom da svaka takva transakcija mora da se zaključi na komercijalnim osnovama;
- 7.1.15 pravo da odlaže čvrsti otpad/smeće na određenim deponijama koje obezbijedi Vlada ili drugi nadležni organ u skladu sa primjenljivim procedurama, ugovornim odredbama i propisima; i

- 7.1.16 pravo na pristup Lokaciji i da dodjeljuje takvo pravo Kupcima treće strane, Korisnicima treće strane i sviim ostalim trećim stranama koje žele da posjete Lokaciju.
- 7.2 Iako će Projektna kompanija prvenstveno poslovati i imati koristi od Projekta putem prodaje Vila, Stanova i drugih Objekata, prenosa Prava korišćenja ili davanja u zakup, komercijalnih licenci ili prava na Slobodno vlasništvo u pogledu Vila i Stanova Kupcima treće strane i/ili Korisnicima treće strane, Projektna kompanija će takođe imati ekskluzivno pravo da ima koristi od, da posluje i upravlja bilo kojim kapacitetom i imaće pravo da pruža sama ili putem trećih strana bilo koje usluge, izuzev Usluga civilne odbrane i bezbjednosnih usluga na koje se upućuje u ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji, na Lokaciji koje smatra odgovarajućim u skladu sa Zakonom i odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji.
- 7.3 Vlada ovim daje Projektnoj kompaniji u skladu sa Zakonom pravo, obavezu i puno ovlašćenje u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji da izvršava Zadatke izgradnje.

8 Investitor treće strane

- 8.1 Sledeći uslovi se primjenjuju u odnosu na Investitora treće strane:
- 8.1.1 Ukoliko Projektna kompanija smatra da bi bilo korisno da Kvalifikovano lice bude imenovano kao Investitor treće strane, Projektna kompanija će obavijestiti Vladu o svojoj želji da nastavi sa Investitorom treće strane;
- 8.1.2 Projektna kompanija će obezbijediti Vladi značajne informacije o Investitoru treće strane (uključujući i informacije kojima se pružaju dokazi da je Investitor treće strane Kvalifikovano lice) i navesti koji element Zadataka izgradnje će biti izvršen od strane Investitora treće strane i Projektna kompanija će imati pravo da imenuje Investitore treće strane koji su Kvalifikovana lica;
- 8.1.3 ukoliko se Investitor treće strane imenuje da izvrši neki element Obaveze minimalne izgradnje, Projektna kompanija će o tome obavijestiti Vladu i ostaće u potpunosti odgovorna za završetak konkretnog elementa Obaveze minimalne izgradnje u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji i Projektna kompanija će nastaviti da bude jedina tačka kontakta sa Vladom u pogledu svih pitanja koja se odnose na Obavezu miimalne izgradnje kao da je obavlja sama Projektna kompanija; i
- 8.1.4 Vlada može samo istaći prigovor na imenovanje Investitora treće strane u

roku od četiri (4) sedmice nakon što je dato obavještenje u skladu sa ovom klauzulom 8.1 i na osnovu značajnih razloga na temelju kojih se ne može razumno očekivati da će imenovani Investitor treće strane biti u stanju da sprovede odgovarajući zadatak.

- 8.2 Da bi se izbjegla svaka nedoumica, nakon završetka Vile, Stana, Stambene zgrade ili Poslovnog objekta na Placu, Investitor treće strane i/ili Kupac treće strane imaju pravo da prodaju sva prava Slobodnog vlasništva ili Prava korišćenja koja su im data, zavisno od slučaja, zajedno sa svim Vilama, Stanovima, Stambenim zgradama ili drugim Objektima ili njihovim posebno uknjiženim dijelovima koji se nalaze na Placu bilo kojoj trećoj strani i takav prenos prava se izvršava i knjiži u skladu sa Zakonom.

Dio četvrti: Infrastruktura, priključci i komunalne naknade

9 Infrastruktura i priključci

- 9.1 Vlada i Opština će učiniti dostupnim ili omogućiti da bude dostupna Projektnoj kompaniji Infrastruktura i priključci kako su predviđeni **Odjeljkom 7** bez naknade do Konkretnih priključnih tačaka kako su prikazane u **Odjeljku 7**. Projektna kompanija će onda spojiti svu Infrastrukturu i priključke projektne kompanije na ove tačke o sopstvenom trošku.
- 9.2 Projektna kompanija će biti odgovorna za svako spajanje Infrastrukture i priključaka sa Naznačenih tačaka priključka na Lokaciju i u početku će posjedovati i imaće isključivo pravo na (uključujući i ekskluzivno pravo korišćenja) i odgovornost za Infrastrukturu i priključke Projektne kompanije (unutar Lokacije). Vlada i Opština samo snose sve troškove planiranja, izgradnje, upravljanja, održavanja i obezbjeđivanja Infrastrukture i priključaka do Naznačenih tačaka priključka, s tim da se podrazumijeva da Opština i Vlada imaju pravo da naplaćuju i ubiru od Projektne kompanije i trećih strana uobičajene naknade za potrošnju i korišćenje, takse i namete koji će biti na snazi s vremena na vrijeme u skladu sa Zakonom. Opština ne snosi nikakve troškove za Infrastrukturu i priključke Projektne kompanije i Infrastrukturu i priključke od Naznačenih tačaka priključka do Lokacije u slučaju da investicije Projektne kompanije ili trećih strana premaše ukupne Doznačene troškove infrastrukture (kako je definisano u nastavku ovog Ugovora).
- 9.3 Vlada i Opština će dozvoliti Projektnoj kompaniji i dati ili učiniti da treće strane daju neophodna prava i sva prava službenosti da izgradi, posjeduje i posluje svim kablovima i priključcima od Naznačenih tačaka priključka do

Lokacije. Nakon isteka svakih dvanaest (12) Godina Projektna kompanija će preneti na Opštinu i biće u vlasništvu Opštine sva Infrastruktura i priključci i sva Infrastruktura i priključci Projektne kompanije, a Projektna kompanija će, što je opcija po izboru Opštine, održavati Infrastrukturu i priključke do isteka Roka. Troškovi planiranja, izgradnje poslovanja i održavanja Infrastrukture i priključaka od Naznačenih tačaka priključka do Lokacije i Infrastrukture i priključaka Projektne kompanije će se zaračunavati u skladu sa klauzulom 9.7.

- 9.4** Projektna kompanija će imati ekskluzivno pravo, bilo sama ili putem trećih strana, da distribuira i prodaje komunalne usluge Kupcima treće strane i Korisnicima treće strane ili svakoj ostaloj trećoj strani unutar Lokacije, kao što su voda, kanalizacija, električna energija, telefon i internet usluge koje Pružalac komunalnih usluga obezbeđuje do Lokacije. Projektna kompanija prihvata da prihod i dohodak koji Projektna kompanija ostvaruje ili ima pravo ostvarivati od prodaje komunalnih usluga u skladu sa ovom klauzulom čini dio Bruto primitaka. Dogovoreno je da se 3% na koje se upućuje u klauzuli 1.36 oduzima od Zakupnine po osnovu prometa koja se plaća Vladi i Projektna kompanija će ih plaćati Opštini.
- 9.5** Kao priznavanje da Projektna kompanija obezbeđuje svu Infrastrukturu i priključke projektne kompanije i spaja Infrastrukturu i priključke sa Naznačenih tačaka priključka na Lokaciju, Opština i Projektna kompanija su se dogovorile da će se komunalne ili druge naknade u odnosu na Lokaciju i Projekat za sve infrastrukturne i komunalne troškove ili druge opšte naknade uz izuzetak potrošačkih naknada samo fakturisati, ali neće dospijevati niti biti naplative do isteka dvanaest (12) Godina i da nakon završetka računa za dvanaest (12) Godina Strane će izračunati stvarne troškove Infrastrukture i priključaka (od Naznačenih tačaka priključka do Lokacije) i Infrastrukturu i priključke Projektne kompanije koje je u odnosu na Projekat potrošila Projektna kompanija, Povezana lica, Podružnice, Kupci treće strane, Korisnici treće strane za takvu infrastrukturu u odnosu na Doznačene infrastrukturne troškove u skladu sa klauzulom 9.6 koja slijedi. Strane su saglasne da primjenjuju odredbe klauzule 9 na svakih dvanaest (12) Godina perioda izgradnje do isteka Roka.
- 9.6** Strane će izračunati komunalne nknade kako su predviđene u **Dodatku 3** ("Komunalne naknade") po podnošenju svakog zahjeteva za izdavanje Detaljne građevinske dozvole i Opština će izdavati proforma fakturu Projektnoj kompaniji na osnovu dogovorenih Opštinskih naknada ("Doznačeni infrastrukturni trošak") koji će biti doznačavani do kraja dvanaeste Godine Roka i koji će se kompenzirati u skladu sa klauzulom 9.7 u odnosu na sve troškove za Puteve, cijevi za vodu, cijevi za kanalizaciju, trotoare, gradsku rasvjetu, parkinge, putnu signalizaciju, tretman kanalizacije, elektroinstalacije i vodove, tehničke studije vezane

za isto (i druge dijelove infrastrukture i priključaka koji po Zakonu predstavljaju odgovornost Opštine – kako je sada predviđeno članovima 65-67 važećeg Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) i sve troškove budućeg održavanja i zamjene gore pomenutog (“Opštinska infrastruktura”). Komunalne naknade će se utvrđivati na period od šest (6) Godina i nakon toga će biti usklađivane u skladu sa Zakonom i u saglasnosti sa naknadama koje se opšte primjenjuju od strane Opštine ne diskriminišući Projekat. Ako Opština preuzme održavanje i zamjenu Infrastrukture i priključaka Projektne kompanije, troškovi za takvo održavanja i zamjenu neće činiti dio troškova koji će se kompenzirati u skladu sa ovom klauzulom 9.6.

- 9.7 Dogovoreno je da će se Strane sastati da izračunaju investicije koje je završila Projektna kompanija nakon dvanaest (12) Godina i da izračunaju ukupan iznos investicije za Infrastrukturu i priključke Projektne kompanije i za priključenje Infrastrukture i priključaka od Naznačenih tačaka priključka do Lokacije do isteka takvog roka. Ukoliko je Ukupna investicija u infrastrukturu izračunata u skladu sa klauzulom 9.6 ispod ukupno Doznačenih troškova za infrastrukturu, Projektna kompanija će imati pravo da investira takav manjak u naredne dvije (2) Godine u dodatnu Infrastrukturu i priključke Projektne kompanije ili plati direktno Opštini svaku razliku.
- 9.8 Opština će samo zaračunavati, bilo direktno ili putem komunalnih preduzeća koja ona kontroliše, naknade, takse, troškove i namete predviđene u **Dodatku 3** za ili u vezi sa Projektom i naknade na koje se upućuje u **Dodatku 3** će biti fiksne za period od šest (6) Godina. Opština je saglasna da ne postavlja diskriminatorne zahtjeve za takse niti da nameće diskriminatorne naknade.
- 9.9 Projektna kompanija će izgraditi u dvije faze na sopstveni trošak vodovodnu cijev od Naznačene tačke priključka kako je predviđena **Dodatkom 7A** koja će u svakom trenutku imati dovoljno kapaciteta da omogući Opštini da učestvuje sa kvotom od 70 litara u sekundi osim upotrebe za Lokaciju, a Projektna kompanija će dati pristup svojim postrojenjima za tretman kanalizacije svim stambenim objektima u neposrednoj blizini Lokacije, sve u skladu sa rezultatima tehničkih pregleda i lokacije infrastrukturnih centara i ako su takvi priključci navedeni u Prostornom planu Opštine.

10 Kapaciteti civilne odbrane

- 10.1** Projektna kompanija će izgraditi o svom trošku i u skladu sa Standardima izgradnje i kako je navedeno u Prostornom planu i Detaljnom urbanističkom planu, Kapacitete civilne odbrane za korist Projekta unutar Lokacije na razumno zadovoljstvo Vlade osim ukoliko Vlada ne informiše Projektnu kompaniju u pismenoj formi da određeni Kapaciteti civilne odbrane neće biti potrebni za Projekat. Ukoliko Vlada zahtijeva da se Kapaciteti civilne odbrane izgrade van granica Lokacije, onda će troškovi zemljišta biti na isključivi trošak Vlade, dok će troškove izgradnje snositi Projektna kompanija. Kapaciteti civilne odbrane će biti izgrađeni u saradnji sa nadležnim organima i u skladu sa njihovim razumnim zahtjevima, planovima i specifikacijama, kako je navedeno u **Dodatku 2**. Vlada će biti odgovorna za čuvanje, održavanje, popravke i zamjenu Kapaciteta civilne odbrane.
- 10.2** Projektna kompanija prihvata da:
- 10.2.1** lokacija bilo kog Kapaciteta civilne odbrane ne može da se pomijera osim ukoliko ne postoji razumno potkrijepljen dobar razlog i odgovarajući kapaciteti za zamjenu; i
- 10.2.2** se ne mogu vršiti materijalne izmjene bilo kog Kapaciteta civilne odbrane; i
- 10.2.3** sa ne mogu privremeno zatvoriti Kapaciteta civilne odbrane bez saglasnosti Vlade.
- 10.3** Službe civilne odbrane će sprovoditi Vlada i/ili Opština u skladu sa Ugovorima sa Opštinom ili Licem(ima) koja su oni licencirali i Vlada i/ili Opština zadržava pravo da zaračunava Projektnoj kompaniji za ovlašćene troškove u odnosu na Službe civilne odbrane pod uslovom da Vlada nametne takve naknade kompanijama u sličnim projektima i po sličnim stopama.

11 Privatna izgradnja i Pravo prvog odbijanja

- 11.1** Strane su saglasne da će puteve koji čine dio Infrastrukture i priključaka izgraditi Projektna kompanija i Vlada kako je prikazano u **Dodatku 7**.
- 11.2** Vlada će uložiti sve napore da razriješi zahtjeve u vezi sa Spornim zemljištem prikazanim u **Odjeljku 6** koje čini dio Lokacije i Vlada će izdejstvovati da takvi zahtjevi ili sporovi nemaju negativan uticaj na razvoj relevantnih parcela.
- 11.3** Vlada i Opština su saglasne da odobre Projektnoj kompaniji Pravo prvog

odbijanja kupovine ili zakupa, pod istim uslovima koji su predviđeni ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji, državno ili opštinsko zemljište koje čini dio područja lociranih unutar Plave zone, Crvene zone i Žute zone i da uknjiže takvo Pravo prvog odbijanja u Katastru.

- 11.4 Vlada i Opština će izdejsstvovati da (i) na period od dvadeset godina (20) od Dana stupanja na snagu nikakvi industrijski objekti sa značajnim emisijama bilo koje vrste (buke, efluenata, dima, smeća) neće dobiti licencu niti da će im na neki drugi način biti dozvoljen ulazak u područja locirana u Zelenoj zoni kako je predviđeno u **Dodatku 1** i (ii) u Plavoj zoni; biće dozvoljen samo onaj razvoj koji je u skladu sa istom gustinom ili istom visinom ili niže nego što je primjenljivo na najbliže područje za Objekte na Lokaciji. Za postojeće objekte, zamjena će biti dozvoljena pod uslovom da gustina ili visina budu iste ili niže. Svaki izuzetak od gore navedenog biće predmet razgovora između Vlade i Projektne kompanije.
- 11.5 Vlada i Opština će izdejsstvovati da (i) na period od dvadeset godina od Dana stupanja na snagu nikakva izgradnja objekata bilo koje vrste ne dobije licencu niti na neki drugi način bude dozvoljena na područjima lociranim unutar Crvene zone kako je predviđena u **Dodatku 1**.

12 Odvodnjavanje, kanalizacija i otpadne vode

- 12.1 Projektna kompanija ima pravo, o sopstvenom trošku, da razvija, gradi, posjeduje i posluje unutar Komplexa postrojenjem za preradu kanalizacionih voda, koje uključuje tretman otpadnih voda, razbistravanje i prečišćavanje vode sa obližnjim postrojenjem za proizvodnju električne energije i svim ostalim postrojenjima i povezanim sistemima, cjevovodima, pristupnim tačkama i drugom opremom i materijalima koji su tipično neophodni za poslovanje projekta veličine slične datom Projektu.
- 12.2 Podložno daljim sporazumima koji se mogu sklopiti sa nadležnim organima Vlade, Opštine ili drugim nadležnim institucijama u pogledu odvodnjavanja, kanalizacije i/ili otpadnih voda, Projektna kompanija će imati pravo da sklapa ugovore sa bilo kojom trećom stranom ili trećim stranama za pružanje usluga održavanja postrojenja i opreme na koje se upućuje u prethodnoj klauzuli 12.1 i/ili za pružanje usluga odlaganja kanalizacije, i/ili pružanje drugih sličnih usluga i da za to zaračunava naknadu.

13 Odlaganje otpada

Projektna kompanija će biti odgovorna za organizovanje prikupljanja i odvoza čvrstog otpada koji se stvara u Kompleksu na mjesta određena za odlaganje otpada u skladu sa Zakonskim obavezama. Vlada će izdejstvovati da naznačena lokacija za odlaganje otpada bude na razumnoj udaljenosti od Kompleksa, ali van Zelene zone, a Projektna kompanija će plaćati naknade za odlaganje na deponiju i druge naknade koje se uobičajeno zaračunavaju u pogledu takvih usluga od strane Vlade, ili bilo kog korporativnog pravnog sljedbenika koji posluje takvim lokacijama, za korištenje takvih mjesta za odlaganje otpada pod uslovom da Projektna kompanija ima ekskluzivno pravo da ubire naknade i takse direktno od Kupca treće strane, Korisnika treće strane, Investitora treće strane ili bilo koje ostale treće strane koja ima koristi od takvih usluga prikupljanja i odvoza otpada.

14 Zona za privez, gat i pristanište i navigaciona pomagala

14.1 Projektna kompanija će imati pravo da koristi i da zaposijeda Akvatorijum (kako je definisan u Državnoj studiji lokacije) i Područje morskog dobra, uključujući i pravo da gradi i/ili sklupa ugovore za izgradnju Zone za privez, gata i pristaništa kako je opisano u Dodatku 10 i takođe pravo da gradi ostale Objekte na Području morskog dobra. Projektna kompanija će takođe imati pravo da ubire pirhod od Područja morskog dobra sklapanjem ugovora o zakupu, davanjem licenci i pomoću drugih sličnih aranžmana sa Kupcima treće strane, Korisnicima treće strane ili ostalim trećim stranama bez zahtjeva za dobijanjem bilo kakvog odobrenja od Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom. Projektna kompanija će takođe imati pravo da sklupa ugovore za izgradnju Objekata na Području morskog dobra.

15 Prilaz Kompleksu

15.1 Lokacija će predstavljati područje privatnog projekta i izuzev javnih puteva i drugih javnih površina predviđenih za takve Detaljnim urbanističkim planovima, putevi, parkovi, vodeni putevi i druge površine za zajedničko korišćenje kao i saobraćajnice i parking unutar Lokacije podlijeगाće odgovornosti Projektne kompanije koja će imati pravo da donosi pravila i propise za korišćenje Kompleksa u skladu sa Zakonom. Lokacija i njeni javni kapaciteti (kao što su barovi, restorani i prodavnice) će, međutim, i dalje biti prisutpačne, uz odedena razumna ograničenja, za građane kao

što su pojedinci i turisti u grupama i pojedinačni turistički autobusi pod uslovom da takvo korišćenje neće dovesti ni do kakvog ometanja. Područje moskog dobra će slično tome ostati pristupačno građanima uz to da se podrazumijeva da će samo 50% javnih plaža biti dostupno javnosti bez plaćanja naknade, dok će se za preostalih 50% plaćati naknada za korištenje plažnih kapaciteta i Područje morskog dobra i plaže ispred Vila i hotela će biti označene kao hotlelske plaže koje podliježu režimu pristupa koji je u skladu sa crnogorskim propisima primjenljivim na hotelske plaže na dan ovog Ugovora. Projektna kompanija će dozvoliti javni prilaz motornim vozilima osnovnim dijelovima putne mreže unutar Lokacije. Građanima se neće nametati nikakve naknade niti ograničenja od strane Projektna kompanije za korišćenje glavnog puta na Lokaciji, ali je dogovoreno da takvo korišćenje neće imati negativan uticaj na stanje saobraćaja unutar Komplexa i da će se ograničiti korišćenje od strane autobusa i teških kamiona. Projektna kompanija ima pravo da ograniči ili spriječi građanima prilaz bilo kom dijelu Komplexa iz bezbjednosnih razloga ili za dijelove Komplexa na kojima se izvode Radovi u pogledu Izgradnje ili koji su zatvoreni u svrhu održavanja i popravki u skladu sa ovom klauzulom 15.

- 15.2** Projektna kompanija će imati pravo da ograniči ili spriječi građane da imaju pristup (i) Vilama i Stambenim zgradama (uključujući Puteve koji vode direktno i isključivo do Vila i stambenih zgrada), i (ii) Golf terenu i golf klubu i (iii) bilo kojim drugim kapacitetima ili aktivnostima za razonodu koji se predviđeni za isključivu upotrebu od strane privatnih članova; a propisi koji se odnose na prolaz saobraćaja unutar Komplexa i parking unutar Komplexa biće pod kontrolom i odgovornošću Zakupca, osim što će opštinske usluge u pogledu saobraćajnih nezgoda, kriminala i javnog reda i mira biti u odgovornosti nadležnih državnih ili opštinskih organa.

Dio peti: Ugovorne odredbe vezane za Projektnu kompaniju

16 Obaveze minimalne izgradnje i Obaveze minimalnog investiranja

- 16.1** Projektna kompanija će, što podliježe davanju neophodnih Odobrenja od strane Vlade ili Opštine, posebno neophodnih građevinskih dozvola i drugih administrativnih dozvola, saglasnosti i licenci u skladu sa Zakonom, koje se mogu zahtijevati za Projektnu kompaniju da bi izvršila svoje aktivnosti predviđene po ovom Ugovoru, da obavi, završi i u poptunosti izvede Obaveze minimalne investicije i Obaveze minimalne izgradnje.

- 16.2** Obaveze minimalne investicije i Obaveze minimalne izgradnje u pogledu Početne faze izgradnje će, što podliježe svim produženjima koja se odobre u skladu sa uslovima ove klauzule 16, biti završene u roku od četiri godine od Dana stupanja na snagu.
- 16.3** Obaveze minimalne izgradnje u pogledu Druge faze izgradnje će, što podliježe svim produženjima koja se odobre ili dozvole u skladu sa uslovima ove klauzule 16, biti završene u roku od osam (8) godina od Dana stupanja na snagu, a Obaveze minimalne izgradnje u pogledu Treće faze izgradnje će, što podliježe svim produženjima koja se dozvole u skladu sa uslovima ove klauzule 16, biti završene u roku od dvanaest (12) godina od Dana stupanja na snagu.
- 16.4** Vremenski okviri za završetak Obaveza minimalne izgradnje i Obaveza minimalne investicije na koje se upućuje u klauzulama 16.2 i 16.3 podlijeगाće svim razumnim produženjima roka koja su odobrena ili koja će biti odobrena kao posljedica Više sile ili svim produženjima roka koja će biti odobrena kao rezultat kršenja bilo kog uslova ovog Ugovora o zakupu i izgradnji ili bilo koje od njenih obaveza od strane Vlade koja dovode do odlaganja u ispunjenju Obaveza minimalne investicije ili Obaveza minimalne izgradnje.
- 16.5** Obaveze minimalne izgradnje i Obaveze minimalne investicije sprovodiće Projektna kompanija bilo direktno ili preko:
- 16.5.1 svojih Podružnica; ili
 - 16.5.2 svojih Povezanih lica; ili
 - 16.5.3 Investitora treće strane; ili
 - 16.5.4 Kupca treće strane ili Korisnika treće strane;

pod uslovom da će Projektna kompanija i njene Podružnice sprovesti i izvršiti minimum (i) pedeset posto (50%) Obaveza minimalne izgradnje koje se odnose na hotelske sobe i (ii) najmanje dvadeset i pet posto (25%) preostalih Obaveza minimalne izgradnje; i nadalje pod uslovom da će Projektna kompanija nastaviti da bude u potpunosti odgovorna za izvršenje svih svojih obaveza po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji bez obzira na bilo kakve prodaje ili prenos prava na Lokaciju ili Vile, Stanove, Stambene zgrade ili druge Objekte ili bilo koja druga prava, interese ili zakonska prava, uključujući i Prava korišćenja, svojim Povezanim licima, Podružnicama, Investitorima treće strane, Kupcima treće strane ili Korisnicima treće strane.

- 16.6** Osim produženja predviđenih klauzulom 16.4, Projektna kompanija će imati pravo na produženje roka da zadovolji Obaveze minimalne izgradnje i/ili Obaveze minimalne investicije koje nisu završene u vremenskim rokovima navedenim u klauzulama 16.2 ili 16.3 niti u produženim rokovima odobrenim u skladu sa klauzulom 16.4, pod uslovom da Projektna kompanija plati Vladi sledeće penale zbog kašnjenja:
- 16.6.1 iznos od pedeset hiljada eura (50.000€) za svaki od prvih šest (6) meseci (ili proporcionalno) perioda koji čini kašnjenje nakon dana završetka predviđenog u klauzulama 16.2 ili 16.3 ili svih produženja odobrenih u skladu sa klauzulom 16.4.
- 16.6.2 iznos od stotinu i pedeset hiljada eura (150.000€) za svaki od narednih pet (5) meseci (ili proporcionalno) perioda koji čini kašnjenje nakon dana završetka predviđenog u klauzulama 16.2 ili 16.3 ili svih produženja odobrenih u skladu sa klauzulom 16.4;
- 16.6.3 iznos od dvije stotine hiljada eura (200.000€) za svaki od narednih četiri (4) meseca (ili proporcionalno) (mesec šest (6) do meseca devet (9)) perioda koji čini kašnjenje nakon dana završetka predviđenog u klauzulama 16.2 ili 16.3 ili svih produženja odobrenih u skladu sa klauzulom 16.4;
- 16.6.4 iznos od dvije stotine i pedeset hiljada eura (250.000€) za svaki od narednih četiri (4) meseca (ili proporcionalno) (mesec deset (10) do meseca trinaest (13)) perioda koji čini kašnjenje nakon dana završetka predviđenog u klauzulama 16.2 ili 16.3 ili svih produženja odobrenih u skladu sa klauzulom 16.4;
- 16.6.5 iznos od tri stotine hiljada eura (300.000€) za svaki od narednih pet (5) meseci (ili proporcionalno) (mesec četrnaest (14) do meseca osamnaest (18)) perioda koji čini kašnjenje nakon dana završetka predviđenog u klauzulama 16.2 ili 16.3 ili svih produženja odobrenih u skladu sa klauzulom 16.4;
- 16.6.6 za devetnaesti (19) mesec (ili proporcionalno za dio meseca) perioda koji čini kašnjenje nakon dana završetka predviđenog u klauzulama 16.2 ili 16.3 ili svih produženja odobrenih u skladu sa klauzulom 16.4 iznos od tri stotine i dvadeset dvije hiljade i pet stotina eura (322.500€) i za svaki naredni mesec nakon toga (ili proporcionalno za dio meseca), penali za kašnjenje će biti iznos koji je jednak penalu za kašnjenje neposredno prethodnog meseca pomnoženo sa jedan zarez nula šest (1.06).

Plaćanja na koja se upućuje u prethodnim podklauzulama 16.6.1-16.6.5

vrše se na ili prije petnaestog (15.) dana svakog takvog mjeseca. Kako bi se izbjegla svaka nedoumica, Vlada neće imati pravo na raskid ovog Ugovora o zakupu i izgradnji pod uslovom da se prethodno pomenuti penali plaćaju.

- 16.7** Strane su ovim saglasne da imenuju firmu ili međunarodno ovlaštene računovođe sa značajnim iskustvom u sektoru turizma i razonode da procijene da li su Obaveze minimalnog investiranja izvršene a njihov nalaz će biti konačan i obavezujući izuzev za potrebe bilo kakvih odštentih zahtjeva sa strane Vlade koji se odnose na Obeštećenje za kršenje Obaveza minimalne investicije ili raskida ovog Ugovora o zakupu i izgradnji u odnosu na neispunjenje Obaveza minimalne investicije koje će konačno utvrditi arbitraža u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji.
- 16.8** Obaveze minimalne izgrađenosti vezane za svaku Fazu izgradnje smatraće se završenima kada Arhitekta izda Potvrdu o praktičnom završetku.
- 16.9** Prilikom utvrđivanja da li ili ne izdati Potvrdu o praktičnom završetku, Strane su saglasne da Arhitekta mora da se uvjeri da su svi Objekti i Infrastruktura i priključci Projektne kompanije koji čine dio relevantnih Obaveza minimalne izgradnje praktično gotovi uključujući, gdje je to prikladno, instalaciju svih postrojenja i mašina i svog inventara, instalacija i opreme, ali ne male operativne opreme (kao što je posteljina, posuđe, čaše, uniforme, itd) niti potrošne robe (kao što je hrana, piće, sapun, itd.)

17 Zakupnina

- 17.1** Projektna kompanija će plaćati Vladi sledeću Zakupninu:
- 17.1.1** unaprijed plaćena zakupnina ("**Unaprijed plaćena zakupnina**") koja predstavlja iznos plaćen odjednom i u cjelosti od deset miliona eura (10.000.000€) što predstavlja godišnju zakupninu od jednog miliona eura (1.000.000€) za prvih10 (deset) Godina Roka na Dan potpisivanja što će podlijegati pregledu i podešavanjima kako slijedi:
- 17.1.1.1** Unaprijed plaćena zakupnina će se podešavati svake Godine za prvih deset (10) Godina Roka na kvartalnoj osnovi uzimajući u obzir sve Placeve za koje je dodijeljeno Pravo iz raspolaganja i koji su oslobođeni od ovog Ugovora o zakupu i izgradnji u skladu sa klauzulom 5.4;
- 17.1.1.2** svakog Dana kvartala tokom perioda od Dana stupanja na snagu do isteka desete (10.) Godine i na osnovu Prava iz raspolaganja uknjiženog

tokom prethodnog Kvartala, utvrdiće se zemljište oslobođeno od ovog Ugovora o zakupu i izgradnji tokom prethodnog Kvartala i izraziće se kao procenat ("**Procenat**") zemljišta koje čini dio ovog Ugovora o zakupu i izgradnji na Dan stupanja na snagu. Na primjer: ako na Dan stupanja na snagu zemljište u okviru ovog Ugovora o zakupu i izgradnji iznosi 6.000.000 kvadratnih metara i do Dana kvartala koji neposredno slijedi nakon Dana stupanja na snagu zemljište koje preostaje u ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji iznosi 5.800.000 kvadratnih metara, onda bi zemljište oslobođeno od ovog Ugovora o zakupu i izgradnji iznosilo 200.000 kvadratnih metara i Procenat za prvi Kvartal bi stoga bio 3.3333% i ako bi do kraja narednog Kvartala zemljište koje preostaje u ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji iznosilo 5.500.000 kvadratnih metara onda bi zemljište oslobođeno od ovog Ugovora o zakupu i izgradnji za taj Kvartal iznosilo 300.000 kvadratnih metara i Procenat za taj Kvartal bi bio 5%;

- 17.1.1.3 Procenat za svaki Kvartal se množi sa dvije stotine i pedeset hiljada eura (250.000€) i množi preostalim brojem Kvartala do isteka desete godine i cifra koja se dobije se tretira kao zajam sa strane Projektne kompanije na koji se zaračunava godišnja kamatna stopa od dva posto (2%) iznad EURO LIBOR (stopa za tri (3) mjeseca) i zajam za svaki Kvartal se zajednički označava kao "**Iznos zajma**" i izračunava se kako je predviđeno u **Dodatku 21**; i
- 17.1.1.4 Iznos zajma će, ukoliko ga Vlada ranije ne otplati, biti kompenziran preko Zakupnine koja se duguje u skladu sa klauzulom 17.1.3 u nastavku dok se potpuno ne otplati.
- 17.1.2 dodatna godišnja zakupnina ("**Godišnja zakupnina**") za prvih deset (10) Godina Roka fiksnog iznosa plaćanja zakupa koji iznosi jedan milion eura (1.000.000€) do i uključujući desetu (10.) Godinu sa cifrom od jednog miliona eura (1.000.000€) koji će se razmatrati i podešavati kako slijedi:
 - 17.1.2.1 u skladu sa **Dodatkom 16**; i
 - 17.1.2.2 u skladu sa klauzulom 17.1.1.2 uzimajući u obzir svo zemljište koje je oslobođeno iz ovog Ugovora o zakupu i izgradnji.

Strane su saglasne da Godišnja zakupnina neće predstavljati novčano plaćanje već će biti plaćena u naturi u formi izdavanja Vladi običnih akcija u Projektnoj kompaniji koje će se vrednovati po „pravičnoj tržišnoj vrijednosti“ i plaćati u januaru svake godine do i uključujući desetu godinu (a ostali akcionari Projektne kompanije će imati pravo da učestvuju u gotovini u svakoj takvoj dokapitalizaciji);

- 17.1.2.3 za potrebe klauzule 17.1.2, termin "pravična tržišna vrijednost" će značiti (i) ako je Projektna kompanija preduzeće uvršteno na berzu, prosječnu vrijednost običnih akcija Projektne kompanije za period od šezdeset dana prije drugog januara svake Godine do desete (10.) Godine; ili (ii) ako Projektna kompanija nije preduzeće uvršteno na berzu, onda će pravična tržišna vrijednost biti ona vrijednost običnih akcija kako je dogovore Strane, ali ako strane ne dogovore takvu cijenu do kraja januara svake Godine, to će biti cijena koju odredi međunarodno priznata firma računovođa koju Strane dogovore ("**Ekspert**") ili ako Strane ne odaberu Eksperta do 15. februara u bilo kojoj Godini (ili Radnog dana nakon toga ako je 15. februar bilo koje godine neradni dan) tadašnji Predsjednik Međunarodne trgovinske komore će imenovati Eksperta na zahtjev bilo koje od Strana. Strane prihvataju da će Ekspert imati instrukciju da utvrdi pravičnu tržišnu vrijednost na osnovu prodaje običnih akcija Projektne kompanije između voljnog prodavca i voljnog kupca ugovorene službeno i takođe na osnovu vrijednosti imovine Projektne kompanije;
- 17.1.3 od jedanaeste Godine Roka Godišnja zakupnina i Unaprijed plaćena zakupnina će biti eskontovane i Zakupnina će biti iznos koji je jednak nula zarez jedan pet eura (0,15€) po kvadratnom metru godišnje Akvatorijuma i Preostalog zemljišta isključujući Zonu za privez, Pristanište i Gat i Zakupnina za Zonu za privez, Pristanište i Gat će biti iznos koji je jednak nula zarez tri eura (0,3€) po kvadratnom metru godišnje kako se taj iznos povećava time što je indeksiran od Dana stupanja na snagu u skladu sa **Dodatkom 16** pomnoženo brojem kvadratnih metara Preostalog zemljišta (što će se podešavati kvartalno svakog Dana kvartala) i Zakupnina koja se plaća po ovoj klauzuli 17.1.3 će se plaćati unaprijed za svaki Kvartal na dan koji je trideset (30) dana nakon svakog Dana kvartala;
- 17.1.4 osim Zakupnine opisane po prethodnoj klauzuli 17.1.2, iznos od dva posto (2%) Bruto primitaka (i 3% u skladu sa klauzulom 1.36 u pogledu fakturisane vode i kanalizacije) Projektne kompanije ("**Zakupnina na osnovu prometa**") s tim što se podrazumijeva da će se Bruto primici računati pod pretpostavkom da su transakcije iz kojih potiču Bruto primici preduzete na službenoj osnovi od strane voljnog prodavca voljnom kupcu ali prepoznajući pravo Projektne kompanije da zaračunava ispod tržišne cijene kada je to potrebno u interesu Projekta, pod uslovom da se Zakupnina na osnovu prometa plaća Vladi samo za prvi prenos bilo kojeg Objekta ili Placa i da se eksplicitno podrazumijeva da se ni u kom slučaju neće plaćati nikakva Zakupnina na osnovu prometa za sve dalje transakcije takvog Objekta ili Placa;
- 17.1.5 Projektna kompanija će plaćati Zakupninu na osnovu prometa kvartalno unazad tridesetog dana nakon svakog Dana kvartala za prethodni kvartal

na osnovu procjena, a takva plaćanja će se podešavati godišnje na osnovu potvrđenih računovodstvenih evidencija za Bruto primitke. Na kraju svake Godine, takva kvartalna plaćanja će se podešavati na osnovu stvarnih Bruto primitaka (koji se izračunavaju pod pretpostavkom da su transakcije iz kojih potiču Bruto primici službene od strane voljnog prodavca voljnom kupcu) koje je dobila Projektna kompanija tokom Godine. Projektna kompanija će voditi punu računovodstvenu evidenciju svih iznosa koje dobija i plaća u pogledu poslovanja Projektne kompanije koje se sprovodi na Kompleksu u skladu sa IFRS. Projektna kompanija će dozvoliti Vladi da vrši uvid u takve računovodstvene evidencije i da uzima kopije. Vlada može imenovati, isključivo na svoj račun, ovlašćenog računovođu da izvrši reviziju računovodstvenih evidencija Projektne kompanije.

- 17.2 Vlada prihvata i saglasna je da će refundirati svaku Zakupninu koju je već platila Projektna kompanija po klauzuli 17.1 u slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu i izgradnji prije Dana stupanja na snagu osim ako takav raskid nije izazvan neispunjenjem ugovorne obaveze od strane Projektne kompanije kako je opisano u klauzuli 36 ili klauzuli 38 ovog Ugovora o zakupu i izgradnji.
- 17.3 Kako bi se izbjegla svaka nedoumica, Zakupnina koja se plaća po ovoj klauzuli 17 je dodatak na iznose koji se plaćaju Vladi po klauzuli 6.
- 17.4 Za svaki hotel koji izgradi i kojim posluje Projektna kompanija i u pogledu koga nije dato Pravo raspolaganja bilo kojoj trećoj strani, Vlada ima pravo na jednokratnu Zakupninu od petnaest eura (15€) po kvadratnom metru pomnoženo ukupnom kvadraturom Placa na kome je hotel izgrađen, a takvu naknadu Projektna kompanija ima platiti po početku poslovanja hotela s tim da se podrazumijeva da se nikakva druga Zakupnina neće plaćati od takvog dana u odnosu na Plac na kome se hotel nalazi i da će takav plac biti oslobođen od ovog Ugovora o zakupu i izgradnji u svrhe izračunavanja Zakupnine.

18 Trošak izdataka, upravljanja, poslovanja, održavanja i komunalnih usluga

- 18.1 Projektna kompanija će, u skladu sa Zakonom, plaćati Vladi sve opšte primjenljive stope, poreze, razrezivanja, namete, naknade, takse i izdatke plative sada ili u svakom trenutku tokom trajanja Roka od strane Projektne kompanije u pogledu njenog prava na Kompleks, uključujući ali se ne ograničavajući na poreze na Pravo korišćenja, porez na zemljište ili promet i porez na dodatu vrijednost plativ na usluge, prodaju ili nabavke

(izuzev bilo kog poreza koji se razrezuje Vladi u pogledu njenog vlasništva nad, prihoda od zakupnine koji potiče od, ili bilo kog trgovanja sopstvenim vlasništvom ili drugim interesima u Kompleksu).

- 18.2 Izuzev u pogledu bilo koje obaveze koju Vlada ima u vezi Kapaciteta civilne odbrane i Infrastrukture i priključaka po uslovima ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, Vlada nije u obavezi da plaća bilo kakve troškove poslovanja, održavanja ili kapitalnih poboljšanja u odnosu na Projekat.
- 18.3 Projektna kompanija će u svakom trenutku poštovati Prostorni plan i Projektna kompanija neće dozvoliti korišćenje Kompleksa ili bilo kog dijela Kompleksa u bilo kakve nelegalne svrhe.
- 18.4 Projektna kompanija neće dozvoliti prisustvo, korišćenje ili skladištenje, ispuštanje ili odlaganje bilo kakvog opasnog ili toksičnog otpada ili materijala u Kompleksu u bilo kom trenutku izuzev u punoj saglasnosti sa Zakonskim obavezama.

19 Popravka

- 19.1 Projektna kompanija će:
 - 19.1.1 održavati dijelove Kompleksa koji i dalje čine dio ovog Ugovora o zakupu i izgradnji u dobrom i solidnom stanju i na nivou standarda koji je u skladu sa Standardima izgradnje;
 - 19.1.2 održavati svaki park, javnu baštu, statuu, spomenik, fontanu ili druga slična zdanja, centar grada i druge javne površine na nivou standarda koji je u skladu sa Standardima izgradnje.
- 19.2 Vlada ima pravo da vrši obilazak Kompleksa u redovnim intervalima i može davati preporuke Projektnoj kompaniji u pogledu održavanja i čuvanja.

20 Izmjene

- 20.1 Projektna kompanija, Investitori treće strane i Kupci treće strane imaju pravo da unose izmjene i dodatke na Lokaciju ili bilo koju Vilu, Stan, Stambenu zgradu ili Objekat tokom trajanja Roka, pod uslovom da je takva izmjena ili dodatak:
 - 20.1.1 u skladu sa Najboljim međunarodnim praksama;

- 20.1.2 u skladu sa Standardima izgradnje; i
- 20.1.3 da se sprovodi na način koji je u skladu sa drugim relevantnim odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji; i
- 20.1.4 da je u skladu sa Prostornim planom.

21 Zakonske obaveze

- 21.1 Projektna kompanija će poštovati i pridržavati se svih Zakonskih obaveza pogotovo onih odgovarajućeg opštinskog ili državnog organa koje se odnose na kontrolu planiranja ili gradnje, odobrenja ili dozvole, zdravlje, sigurnost, izlaze u slučaju požara i zaštitu i očuvanje života, imovine i životne sredine u sprovođenju takvih radova na modifikacijama i unapređenju Lokacije i/ili bilo kog od Objekata kako s vremena na vrijeme mogu zahtijevati takve Zakonske obaveze.
- 21.2 U sprovođenju svojih obaveza i vršenju svojih prava po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji, Projektna kompanija će djelovati u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji, Zakonom i Najboljim međunarodnim praksama.
- 21.3 Projektna kompanija neće učiniti niti propustiti da učini u vezi Lokacije ili Objekata ili njihovog korišćenja i boravka u njima ništa što krši neku Zakonsku obavezu koja se odnosi na Kompleks na osnovu čega bi Vlada mogla da snosi neku odgovornost bilo za troškove, penale, štetu, odštetu ili na neki drugi način.

22 Ugovorne odredbe koje se odnose na Kompleks

- 22.1 Projektna kompanija:
 - 22.1.1 će održavati najmanje jedan hotel u Kompleksu otvorenim za poslovanje jedanaest (11) kalendarskih mjeseci Godišnje tokom trajanja Roka, pod uslovom da Projektna kompanija ima pravo da zatvori takav hotel ili Objekat ili dio Objekta ako je razumno potrebno da se izvrše popravke, zamjene ili veća kapitalna poboljšanja na takvom Objektu kako bi se održao na nivou Standarda izgradnje i standarda koji se zahtijevaju ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji;

- 22.1.2 neće smanjivati broj soba za goste dostupnih za iznajmljivanje javnosti ispod pedeset posto (50%) minimalnog broja soba za goste kako je opisano u **Dodatku 12**;
- 22.1.3 će obezbijediti takve usluge za goste i održavati Objekte unutar Komplexa koji su na zemljištu koje potpada pod Prava korišćenja i koji su pod njenom kontrolom na nivou Standarda izgradnje i standarda koji se zahtijevaju po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji;
- 22.1.4 nakon završetka Obaveza minimalne izgradnje za Početnu fazu izgradnje zadržaće dovoljno imovine da bude razumno u mogućnosti da pokaže da je u poziciji da plaća Zakupninu kako je predviđena klauzulom 17.1.; i
- 22.1.5 uložiće razumne napore da uposli crnogorske državljane i da koristi crnogorske materijale i opremu, u mjeri u kojoj je to razumno, u odnosu na poslovanje i izgradnju Komplexa i takođe da koristi crnogorske usluge sa tim u vezi.
- 22.2** Dok se ne ostvare Obaveza minimalne izgradnje i Obaveze minimalne investicije u skladu sa klauzulom 16, Projektna kompanija će izdejsstvovati da Orascom Development Holding AG (ili njena krajnja holding kompanija) nastave da drže posredno ili neposredno najmanje pedeset i jedan posto (51%) akcija Projektna kompanije, a akcionari (ili njihove krajnje holding kompanije i akcionari) Projektna kompanije će nastaviti da drže posredno ili neposredno najmanje pedeset i jedan posto (51%) u bilo kojoj kompaniji koja se osnuje kao Povezano lice ili Podružnica.
- 22.3** Projektna kompanija se obavezuje Vladi da će Projektna kompanija pribaviti i održavati osiguranje na način koji je naznačen u **Dodatku 17**.

23 Kamata

Ne dovodeći u pitanje bilo koje drugo pravo ili pravni lijek Vlade, Projektna kompanija će platiti Vladi Kamatu po kamatnoj stopi od osam posto (8%) iznad EURO LIBOR (stopa za tri (3) mjeseca) na svaku Zakupninu koja nije plaćena Vladi na dan prispjjeća (bilo da se plaćanje formalno zahtijeva ili ne) i Kamatu na svaki drugi iznos plativ po uslovima ovog Ugovora o zakupu i izgradnji koji nije plaćen Vladi na dan prispjjeća ili na dan šezdeset dana nakon zahtjeva za prispjelim plaćanjem, što god bude kasnije.

24 Predaja

- 24.1 Sa istekom Roka, Projektna kompanija će, ako je to razumno potrebno, predati Komplex u stanju i uslovima koji su u skladu sa dužnim poštovanjem od strane Projektna kompanije njenih ugovornih obaveza i obaveza po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji.

25 Odobrenja

- 25.1 Vlada će pružiti podršku Projektnoj kompaniji u pogledu pribavljanja svih licenci, dozvola, odobrenja, ovlašćenja, saglasnosti i u svim interakcijama sa Vladom, zahtjevima i drugim sličnim poslovima koji se zahtijevaju Zakonom za gradnju, završetak, realizaciju i poslovanje Projekta, dok će Projektna kompanija uložiti Sve napore da osigura da su sve molbe i zahtjevi uvijek praćeni svom neophodnom pratećom dokumentacijom i da su valjano popunjeni u skladu sa Zakonom, kako to zahtijeva Vlada;
- 25.2 Sve odluke planske prirode vezano za zemljište i objekte u pogledu Projekta biće rukovođene Prostornim planom, odgovarajućim Detaljnim urbanističkim planovima i Zakonom i Vlada će izdavati u skladu sa Zakonom sva relevantna Odobrenja do ispunjenja Obaveza minimalne izgradnje za koja je podnesen zahtjev u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji i Zakonom.
- 25.3 Strane su saglasne da zajednički rade u dobroj namjeri kako bi se uspostavile prakse, procedure i sistemi, uključujući i kodeks najboljih praksi za blagovremeno izdavanje Odobrenja, sa razumnim periodima određenim za svaku vrstu zahtjeva, pri čemu se aktivnosti Strana po ovoj klauzuli preduzimaju ekspeditivno i tako da se do završetka Obaveza minimalne izgradnje podnesu zahtjevi i dobiju dozvole za sva Odobrenja u skladu sa Zakonom.
- 25.4 Zarad efikasnosti, koordinacije i koherentnosti, Vlada će, u dogovoru sa Projektnom kompanijom, uspostaviti jedinstvenu tačku kontakta za sva pitanja koja se odnose na Projekat koja će biti dostupna Projektnoj kompaniji, njenim Povezanim licima i Podružnicama, Investitorima treće strane, Kupcima treće strane i Korisnicima treće strane.
- 25.5 Vlada je bezuslovno i neopozivo saglasna da neće zahtijevati za sebe i svoju imovinu imunitet koji bi inače mogla da ima kao Vlada kao svoju odbranu u bilo kom zakonskom, arbitražnom ili izvršnom postupku koji proističe iz ovog Ugovora o zakupu i izgradnji ili bilo kog drugog ugovora zaključenog u vezi sa njim, izuzev u vezi izvršnog postupka

koji traži izvršenje preko nekomercijalne imovine Vlade. Nekomercijalna imovina će obuhvatati samo onu imovinu koja isključivo služi u svrhu vršenja funkcija države.

26 Davanje u podzakup i drugi ugovori

26.1 Vlada priznaje i prihvata da se Projektnoj kompaniji odobrava neograničeno pravo držanja u zakup Lokacije tokom trajanja Roka. Projektna kompanija će imati pravo da izvrši parcelaciju bilo kog Placa što podliježe Pravu korišćenja na odvojenim Placevima.

26.2 Projektna kompanija će imati prvo da izdaje u podzakup ili da prenosi svoje Pravo korišćenja na svakog Kupca treće strane, Korisnika treće strane ili ostalih trećih strana, pod uslovom da Projektna kompanija u svakom trenutku zadrži najmanje pedeset posto (50%) ukupne Lokacije. Projektna kompanija neće odobriti nijednom Licu Pravo korišćenja, zakup, podzakup (uključujući i svaki Dugoročni zakup) na bilo koji Plac na period koji ističe nakon kraja Roka.

27 Status Projektne kompanije

Vlada priznaje i prihvata da će Projektna kompanija imati status Stranog investitora kako to omogućava Zakon o stranim ulaganjima (Službeni list Republike Crne Gore br. 36/07) i uživati će sva prava koja joj se dodjeljuju po **Dodatku 6** Kupoprodajnog ugovora. Vlada je u obavezi da održava taj status za vrijeme trajanja Ugovora osim ako akcije Projektne kompanije u vlasništvu stranih Lica ne padnu ispod dvadeset i pet posto (25%).

28 Interesi obezbjeđenja zajmodavaca

28.1 Vlada priznaje i prihvata da se zajmodavcima treće strane koji su zajmodavci Projektne kompanije mogu odobriti, što podliježe odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, interesi obezbjeđenja nad određenom imovinom Projektne kompanije, uključujući po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji, drugim povezanim ugovorima i Imovinu projekta koja, između ostalog, može da da prava zajmodavcima treće strane da preuzmu kontrolu nad takvom imovinom, preuzmu određena prava po tim ugovorima (uključujući i pravo intervenisanja po Ugovoru o zakupu i izgradnji i/ili imenovanje odgovarajućeg osoblja, izvođača ili Projektne

kompanije da preuzme, što u svakom trenutku podliježe relevantnim ugovorima, kontrolu takve imovine. Vlada je saglasna da (gdje je neophodno i/ili prikladno) prizna prava zajmodavaca treće strane u tom pogledu direktno takvim zajmodavcima kako to zahtijeva Projektna kompanija. Podložno pismenoj saglasnosti Vlade na nacrt takvih uslova i odredbi, Vlada će dozvoliti takvim zajmodavcima da vrše svoja prava po ugovorima odobravajući takav interes obezbjeđenja bez miješanja. Svaka dodjela od strane Projektne kompanije u smislu obezbjeđenja kako je prethodno opisano je ne oslobađa niti je ni na koji način rasterećuje od obavljanja svojih dužnosti i obaveza po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji.

28.2 Na zahtjev Projektne kompanije, Vlada zaključuje direktne ugovore sa zajmodavcima treće strane priznajući njihova prava putem obezbjeđenja nad ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji i prava zakupa Projektne kompanije po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji. Vlada će se takođe saglasiti sa takvim pravima intervenisanja koja zajmodavci mogu razumno zahtijevati. Kako bi se izbjegla svaka nedoumica, Vlada neće dati zajmodavcima nikakav interes obezbjeđenja u interesu slobodnog vlasništva koje Vlada ima na Lokaciji ili nekom njenom dijelu.

28.3 Svi razumni troškovi, rashodi ili drugi izdaci (uključujući razumne naknade za advokate) koje snosi Vlada u pružanju takve pomoći i u pregledu i izvršenju sve neophodne dokumentacije biće joj nadoknađeni u potpunosti od strane Projektne kompanije bez kompenzacije ili oduzimanja odmah po prijemu Vladine fakture, ali ni u kom slučaju kasnije od trideset (30) dana od dana takvog prijema, pod uslovom da je Vlada pružila svu razumnu pomoć i zahtijevala dokumentaciju na razumno zadovoljstvo Projektne kompanije i treće strane. Kako bi se izbjegla svaka nedoumica, u slučaju da planirana transakcija ne bude završena i to ne usljed neizvršenja sa strane Vlade onda će Vlada imati pravo na povraćaj svih razumnih troškova, rashoda ili drugih izdataka (uključujući razumne naknade za advokate) koje Vlada snosi u pružanju takve pomoći i pregledu i izvršenju dokumenata.

28.4 Ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji će stupiti na snagu na korist, i biti obavezujući za, pravne sljedbenike i dozvoljene primaocce prenosa i Sticaoce Strana i onih lica koja su se valjano pridržavala Ugovora o zakupu i izgradnji u kome se primalac prenosa i Sticalac obavezuju da izvršavaju i budu obavezani obavezama Strane ustupaoca ili prenosioca.

29 Ostale ugovorne odredbe koje se odnose na Vladu

- 29.1** Vlada je saglasna:
- 29.1.1 da izdejsvuje sticanje zemljišta Kamenoloma u roku od osamnaest (18) meseci od dana ovog Ugovora i da uključi zemljište Kamenoloma u ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji tako da Kamenolom postane dio zemljišta koje se daje u zakup Projektnoj kompaniji pod uslovima ovog Ugovora o zakupu i izgradnji i da čini dio Lokacije;
- 29.1.2 da sva neophodna Odobrenja za Projekat do završetka Obaveza minimalne izgradnje za koja se podnese zahtjev u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji i Zakonom budu data u skladu sa Zakonom;
- 29.1.3 podložno uslovima ovog Ugovora o zakupu i izgradnji da će, od Dana stupanja na snagu, dozvoliti Projektnoj kompaniji da mirno i tiho drži i uživa Komplex bez ikakvog prekida ili uznemiravanja od strane Vlade ili bilo kog Lica koje zahtijeva po ili za Vladu ili od strane bilo koje treće strane koja se poziva na zakonit interes za bilo koji dio Komplexa;
- 29.1.4 u zavisnosi od klauzule 29.1.9, da Komplex ne podliježe nikakvim drugim sporazumima, naknadama niti teretima koji bi mogli imati negativan uticaj na poslovanje Komplexa u skladu sa Prostornim planom i Detaljnim urbanističkim planom;
- 29.1.5 da će pribaviti, na spostveni trošak, da sve linije za komunalne usluge, uključujući ali se ne ograničavajući na električne vodove, vodovodne i kanalizacione cijevi budu dovedene do takvih Naznačenih tačaka priključka Lokacije u roku od dvadeset i četiri (24) mjeseca od Dana stupanja na snagu i kako je dogovoreno između Vlade i Projektne kompanije;
- 29.1.6 da neće povlačiti Licencu ili dozvolu Projektne kompanije za Projekat izuzev (i) na osnovu materijalnog kršenja Licence ili dozvole, ili (ii) na osnovu nezakonitih radnji ili propusta treće strane koji su pripisivi Projektnoj kompaniji u skladu sa odredbama ovog Ugovora o zakupu i izgradnji, ili (iii) u skladu sa uslovima pod kojima je prvobitno data, ili (iv) kao rezultat bilo kakvog materijalnog kršenja Zakona od strane Projektne kompanije;
- 29.1.7 da neće propustiti da obnovi Projektnoj kompaniji Licencu ili Dozvolu u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji i Zakonom;
- 29.1.8 da neće ustupiti niti pokušati da ustupi bilo koji dio ovog Ugovora o zakupu i izgradnji i da neće prodavati sve dijelove Lokacije i da će nastaviti da

bude obavezana i odgovorna po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji; i

- 29.1.9 da Vlada nije upoznata da trenutno postoje zahtjevi trećih strana nad zemljištem izuzev onih koji se odnose na Sporno zemljište i da će se takvi zahtjevi rješavati na način predviđen **Dodatkom 18**.

Dio sedmi: Zastupanja i garancije

30 Zastupanja i garancije

30.1 Projektna kompanija zastupa, garantuje i obavezuje se da:

30.1.1 je crnogorska kompanija tipa zatvorenog akcionarskog društva, propisno osnovana i koja valjano postoji po Zakonu sa svim neophodnim korporativnim punomoćjima i ovlašćenjima da sklapa i sprovodi sve poslovne aktivnosti koje su predviđene ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji;

30.1.2 na Dan stupanja na snagu, izvršenje i isporuka Ugovora o zakupu i izgradnji i izvršavanje obaveza Projektna kompanije po njemu su valjano ovlašćene i sve neophodne radnje da se izvršavaju transakcije i radnje njime predviđene su preduzete ili će biti preduzete; i

30.1.3 zajedno sa svojim Povezanim licima, u potpunosti je kvalifikovana, iskusna i ima neophodnu kancelarijsku podršku, ljudske resurse i finansijsku podršku da izvršava sve odgovornosti navedene u Ugovoru o zakupu i izgradnji.

30.2 Vlada zastupa, garantuje i obavezuje se da:

30.2.1 ima sva neophodna punomoćja i ovlašćenja da zaključi ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji, da sprovodi njime preuzete obaveze i da poštuje i izvršava Ugovor u skladu sa njegovim uslovima;

30.2.2 ima zakonita prava na Lokaciji izuzev Spornog zemljišta i Opštinskih parcela na koje se upućuje u Preambuli A i nije upoznata ni sa kakvim teretima (uz izuzetak prava na mineralna nalazišta, arheološka nalazišta, prava na ribolov, ribolovne terene ili područja, starine i groblja prepoznata na osnovu Zakona, običaja ili prakse), interesima obezbjeđenja, pravima trećih strana ili sličnog i da je po Zakonu u poziciji da raspolaze Lokacijom kako je predviđeno Ugovorom o zakupu i izgradnji i da će Vlada prenijeti a da Projektna kompanija, njene Podružnice i Investitori treće strane mogu sticati i držati prava Slobodnog vlasništva u odnosu na Vile i Stanove, ali

ne i u odnosu na zemljište na kom se nalazi Stambena zgrada i Pravo korišćenja za ostatak Lokacije i da će svi zahtjevi trećih strana u pogledu toga biti rješavani na način predviđen **Dodatkom 18**; i

- 30.2.3 po Ratifikaciji, predaja ovog Ugovora o zakupu i izgradnji i izvršenje obaveza Vlade u skladu sa njim su i biće valjano ovlašćeni od strane Vlade u skladu sa Zakonom.

Dio osmi: Razne odredbe

31 Ustupanje i prenos

- 31.1 Ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji je obavezujući i stupiće na snagu u korist Strana Ugovora i njihovih pravnih sljedbenika, sticaoca i dozvoljenih primalaca prenosa. Do Značajnog stepena završetka za bilo kakvo ustupanje potrebna je prethodna i eksplicitna saglasnost druge Strane, a nakon Značajnog stepena završetka Vladi neće biti dozvoljeno nikakvo ustupanje. Prije Značajnog stepena završetka saglasnost će odmah biti data u slučaju da Projektna kompanija ustupi bilo koje od prava koje proističe iz ili u vezi sa ovim Ugovorm o zakupu i izgradnji (i) nekoj od svojih Podružnica ili (ii) finansijskoj banci u vezi sa finansiranjem Projekta.
- 31.2 Bez obzira na prethodno i izuzev za vršenje prava intervenisanja, samo će Projektna kompanija imati pravo da vrši prava Projektne kompanije sadržana u ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji i svakom primaocu prenosa, sticaocu, Investitoru treće strane ili Podružnici će samo biti dozvoljeno da vrše takva prava preko Projektne kompanije. Kako bi se izbjegla svaka nedoumica, postojaće jedinstvena tačka kontakta za Projektnu kompaniju i svaki primalac prava, sticalac ili Podružnica će biti u obavezi da šalje i prima svu komunikaciju i obavještenja preko Projektne kompanije.
- 31.3 Na Isteku Roka, Projektna kompanija će obezbijediti da se čitava Lokacija i svi na njoj izgrađeni Objekti (što predstavlja, za potrebe ove klauzule ukupnu površinu zemljišta uključenog u definiciju „Lokacije“ po klauzuli 1.73 na Dan potpisivanja, ali ne uključuje Vile i Placeve vila i Stambene zgrade i zemljište na kome se nalaze Stambene zgrade) prenesu na Vladu ili (što je opcija na raspolaganju Vladi) na lice koje ona imenuje i sa tim u vezi Projektna kompanija je saglasna da izvrši i izdejstvovaće da svi Investitori treće strane ili Kupci treće strane budu saglasni da izvrše svaki dokument koji Vlada razumno zahtijeva kako bi se takav prenos ostvario.

32 Promjena zakona

- 32.1** U skladu sa članom 27 Zakona o stranim ulaganjima, Službeni list Republike Crne Gore br. 36/06, Vlada je saglasna, u slučaju budućih izmjena zakona na osnovu kojih je zaključen ugovor o stranim ulaganjima ili donesena odluka o stranim ulaganjima, da se odredbe tog ugovora, odluke i zakona na snazi na dan datog ugovora ili odluke primjenjuju ukoliko su povoljniji za investitora.
- 32.2** Vlada je saglasna da sve buduće promjene Zakona koji utiču na strane investitore neće diskriminisati Projektnu kompaniju.

33 Obavještenja

- 33.1** Svko obavještenje jedne Strane (pošiljaoca) drugoj (primaocu) mora biti dostavljeno u pisanoj formi.
- 33.2** Obavještenje je pravilno uručeno ukoliko je predato bilo kojim sredstvom koje je od vremena do vremena dozvoljeno zakonom uključujući i:
- 33.2.1** ako se isporuči primaocu lično ili putem međunarodno priznate i ugledne kompanije za kurirsku dostavu;
- 33.2.2** ako se pošalje prvoklasnom preporučenom ili registrovanom poštom adresirano na primaoca;
- 33.2.3** ako se pošalje faksom primaocu u svakom slučaju na ovlašćenu adresu.
- 33.3** Smatraće se da je svako uručeno obavještenje primljeno u sledećim slučajevima:
- 33.3.1** ako je isporučeno lično ili kurirskom poštom – na dan isporuke ako je isporučeno najmanje dva (2) sata prije završetka radnog vremena na dati Radni dan, a u ostalim slučajevima narednog Radnog dana;
- 33.3.2** ako je poslato nacionalnom poštom (izuzev u momentu kada je pošiljalac upoznat ili bi razumno trebalo da bude upoznat sa prekidom relevantne poštanske službe) tri Radna dana nakon slanja, ne uključujući dan slanja;
- 33.3.3** ako je poslato avionskom ili međunarodnom poštom (izuzev u momentu kada je pošiljalac upoznat ili bi razumno trebalo da bude upoznat sa prekidom relevantne poštanske službe) šest Radnih dana nakon slanja, ne uključujući dan slanja,

33.3.4 ako je poslato faksom (izuzev ako pošiljalac zna ili bi razumno trebalo da zna da slanje nije uspjelo ili da je nepotpuno) – u vrijeme slanja, ako je primljeno najmanje dva (2) sata prije završetka radnog vremena na dati Radni dan, a u ostalim slučajevima narednog Radnog dana i kao dokaz uručenja biće dovoljno dokazati da je takav faks valjano poslat na važeći broj faksa primaoca.

33.4 Za potrebe ove klauzule:

33.4.1 ovlašćena adresa znači bilo što od sledećeg:

- i u slučaju kompanije njeno sjedište;
- ii u slučaju pojedinca njegova adresa kako je navedena u ovom dokumentu ili druga adresa poslednja poznata pošiljaocu; ili
- iii na drugu adresu koja je u pismenoj formi saopštena od strane jedne Strane drugoj u bilo kom trenutku tokom trajanja Roka.

33.4.2 Radni sati znače sate od 9.30 do 17.30 svakog Radnog dana.

34 Viša sila

34.1 Ukoliko je nepoštovanje ili neizvršenje bilo koje ugovorne odredbe, preuzete obaveze, odredbe ili druge obaveze po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji od strane bilo koje Strane izazvano događajem Više sile, takvo neispunjenje neće predstavljati, za potrebe klauzula 36, 37 ili 38, kršenje ugovorne odredbe ili odredbe po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji (ukoliko ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji izričito ne predviđa drugačije) i takvo neispunjenje će biti opravdano u onoj mjeri u kojoj je neispunjenje izazvano događajem Više sile, pod uslovom, međutim, da događaj Više sile neće biti izgovor za neispunjenje plaćanja bilo koje Zakupnine za nepogođene dijelove Lokacije ili druga plaćanja koja se duguju Vladi za nepogođene dijelove Lokacije u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu i izgradnji i događaj Više sile će dati pravo Projektnoj kompaniji da produži datume do kojih moraju biti završene Obaveze minimalne izgradnje i Obaveze minimalnih investicija u skladu sa klauzulom 16.4.

35 Opšte odredbe

35.1 Nikakva izmjena ovog Ugovora o zakupu i izgradnji niti bilo kog ugovora ili dokumenta zaključenog u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji neće biti validna ukoliko nije u pisanoj formi i potpisana i ovjerena od

strane i u ime svake od Strana.

- 35.2** Nikakvo odlaganje, popuštanje niti propust u vršenju bilo kog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka predviđenog ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji ili zakonom neće djelovati u tom smislu da naruši niti da se tumači kao odustajanje od takvog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka ili bilo kog drugog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka.
- 35.3** Nikakvo jedinstveno niti djelimično vršenje ili nevršenje bilo kog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka predviđenog ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji ili zakonom neće isključiti bilo koje drugo niti dalje vršenje takvog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka niti bilo kog drugog prava, ovlašćenja ili pravnog lijeka.
- 35.4** Ukoliko bilo koja odredba ovog Ugovora o zakupu i izgradnji jeste ili postane nezakonita, nevažeća ili neizvršna po bilo kom zakonu bilo koje jurisdikcije, to neće uticati na niti će narušavati zakonitost, važenje ili izvršnost u toj jurisdikciji bilo koje druge odredbe ovog Ugovora o zakupu i izgradnji.
- 35.5** Ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji i njegovi Dodaci predstavljaju cjelokupan ugovor i sporazum između Vlade i Projektne kompanije u pogledu svih pitanja na koja se upućuje i zamijeniće sve prethodne ugovore između Vlade i Projektne kompanije u vezi pitanja na koja se upućuje u ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji.

Dio deseti: Prava na raskid

36 Pravo Vlade na raskid

- 36.1** Vlada može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji sa stupanjem na snagu odmah nakon pismenog obavještenja Projektnoj kompaniji ukoliko:
- 36.1.1** Zakupnina ne bude plaćena u periodu od devedeset (90) dana nakon što Vlada uruči pismeno obavještenje Projektnoj kompaniji u kome navodi da je zahtijevano plaćanje Zakupnine u docnji; ili
- 36.1.2** Projektna kompanija ne izvrši Javnu prodaju akcija (kako je definisano u Ugovoru o kupovini akcija) u skladu sa klauzulom 6.3 Ugovora o kupovini akcija iz razloga koji spadaju u opseg njene odgovornosti; ili
- 36.1.3** Projektna kompanija ne podnese u roku od 18 mjeseci od odobrenja od strane Vlade Masterplana ili Dana stupanja na snagu, što god bude

kasnije, zahtjeve za neophodne Detaljne građevinske dozvole za Početnu fazu izgradnje; ili

36.1.4 Projektna kompanija bude u stečaju ili likvidirana.

37 Pravo Projektne kompanije na raskid

37.1 Projektna kompanija može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji sa stupanjem na snagu odmah nakon pismenog obavještenja Projektnoj kompaniji ukoliko:

37.1.1 Vlada ne obezbijedi Projektnoj kompaniji u skladu sa klauzulom 25 bilo koja Odobrenja koja se imaju odobriti u skladu sa tim i primijeniti u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji, koje se ne može obeštetiti plaćanjem odgovarajućih odšteta;

37.1.2 bilo koje od Odobrenja prestane da bude na punoj snazi i (osim ako se ne povuče sa razlogom) ili ako je odobreo na ograničeni period, ne obnovi (osim ako se ne obnovi sa razlogom) po podnošenju zahtjeva od strane Projektne kompanije, izuzev gdje su takvi razlozi izazvani nezakonitim ponašanjem ili pogrešnim predstavljanjem Projektne kompanije, koje ima materijalni negativni efekat na Projekat i koji se ne mogu obeštetiti plaćanjem odgovarajućih odšteta;

37.1.3 eksproprijacija, obavezna akvizicija ili nacionalizacija od strane Vlade (a) bilo kog dijela ili cjelokupnih akcija Projektne kompanije, ili (b) bilo koje Imovine Projektne kompanije, što suštinski i negativno utiče na uživanje od strane Projektne kompanije njenih odgovarajućih prava u pogledu Imovine Projekta ili bilo koje imovine neke Podružnice, Povezanog lica, Investitora treće strane, Korisnika treće strane, Kupca treće strane ili ostale treće strane koje su materijalne za uspješno poslovanje Projekta i koji se ne mogu obeštetiti plaćanjem odgovarajućih odšteta.

38 Materijalna kršenja

38.1 Ako bilo koja Strana materijalno krši neku materijalnu odredbu ovog Ugovora o zakupu i izgradnji ("**Strana koja krši odredbe ugovora**") koju bi Strana koja krši odredbe ugovora trebalo da izvršava ili poštuje, a Strana koja krši odredbe ugovora ne ispravi takvo kršenje u roku od devedeset (90) dana od uručenja u pismenoj formi od strane druge Strane

(**“Strana koja ne krši odredbe ugovora”**) u kome se navodi priroda kršenja i zahtijeva njegovo uklanjanje onda Strana koja ne krši odredbe ugovora može uručiti obavještenje Strani koja krši odredbe u kome se navodi iznos Obeštećenja koje bi Strana koja ne krši odredbe ugovora prihvatila od Strane koja krši odredbe ugovora umjesto raskida ovog Ugovora zakupu i izgradnji. Ako u roku od petnaest (15) Radnih dana od dana obavještenja Strane koja ne krši ugovora:

- 38.1.1 Strana koja je u kršenju plati Strani koja nije u kršenju iznos Obeštećenja naveden u obavještenju Strane koja nije u kršenju, smatraće se da je Strana koja je u kršenju ispravila relevantno kršenje odredbe ovog Ugovora o zakupu i izgradnji i Strana koja nije u kršenju neće imati pravo na Raskid u pogledu takvog kršenja pod uslovom da Strana koja je u kršenju naknadno ne ponovi takvo kršenje; ili
- 38.1.2 Strana koja je u kršenju odgovori na obavještenje Strane koja nije u kršenju u tom smislu da odabire da pristane na raskid ovog Ugovora o zakupu i izgradnji a ne da plati Obeštećenje na koje se upućuje u obavještenju Strane koja nije u kršenju ili ako Strana koja je u kršenju ne odgovori na obavještenje Strane koja nije u kršenju, onda Strana koja nije u kršenju može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji; ili
- 38.1.3 Strana koja je u kršenju odgovori na obavještenje Strane koja nije u kršenju u tom smislu da Strana koja je u kršenju na pristaje na iznos Odštete na koji se upućuje u obavještenju Strane koja nije u kršenju i odabire da ide na arbitražu u skladu sa klauzulom 44 da se utvrdi iznos Odštete koju Strana koja je u kršenju treba da plati Strani koja nije u kršenju tada Strana koja nije u kršenju neće imati pravo da raskine ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji na osnovu takvog kršenja odredbe ovog Ugovora o zakupu i izgradnji od strane Strane koja je u kršenju (osim ako odluka Arbitra ne utvrdi da Strana koja nije u kršenju može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji) pod uslovom da Strana koja je u kršenju uputi to pitanje na arbitražu u roku od dvadeset (20) Radnih dana od dana svog odgovora Strani koja nije u kršenju.

Dio jedanaesti: Garancija ponude i Garancija za dobro izvršenje posla

39 Garancije ponude

- 39.1 Trenutno je na snazi Garancija ponude u iznosu od jedan milion eura (1.000.000€) na ime Vlade i biće na snazi dok Vlada ne dobije Plaćanje unaprijed u skladu sa ovim Ugovorom.

40 Garancija za dobro izvršenje posla

- 40.1 Strane su saglasne da će Zakupnina koja se plaća unaprijed takođe služiti i kao Garancija za dobro izvršenje posla po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji i iznos od pet miliona eura (5.000.000€) Zakupnine plaćene unaprijed od strane Projektne kompanije garantovaće izvršenje njenih obaveza u pogledu Obaveza minimalne izgradnje do kraja Početne faze izgradnje
- 40.2 Do završetka Treće faze izgradnje, Projektna kompanija će izdejsnovati da Vlada dobije obezbjeđenje za izvršenje Obaveza minimalne izgradnje Projektne kompanije po ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji pravo zadržavanja ili zaloga nad određenim običnim akcijama Projektne kompanije (ili, po izboru Vlade, nad običnim akcijama bilo kog člana Konzorcijuma ili njegovih Podružnica) (**'Akcije'**). Vrijednost akcija će u svakom trenutku odgovarati vrijednosti od pet miliona eura (5.000.000€) minus Iznos zajma (**'Obezbijeđeni iznos'**).
- 40.3 Ako je Projektna kompanija (ili relevantni član Konzorcijuma ili njegovih Podružnica koje izdaju Akcije (**'Relevantni član konzorcijuma'**)) kompanija registrovana na berzi, Akcije će se vrednovati na osnovu prosječne cijene običnih akcija Projektne kompanije ili Relevantnog člana konzorcijuma (zavisno od slučaja) na period od šezdeset (60) dana prije nego što postane efektivan Obezbijeđeni iznos. Međutim, ako Projektna kompanija ili Relevantni član konzorcijuma nije kompanija registrovana na berzi, onda će vrijednost akcija utvrditi međunarodno priznata računovodstvena firma dogovorena između Strana ili ukoliko Strane ne uspiju da postignu dogovor o računovodstvenoj firmi u roku od trideset (30) dana od dana efektivnosti Obezbijeđenog iznosa, tadašnji predsjednik Međunarodne trgovinske komore će imenovati računovodstvenu firmu na zahtjev bilo koje od Strana.
- 40.4 Kako bi se izbjegla svaka nedoumica, Garancija na koju se upućuje u ovoj klauzuli 40 ističe sa završetkom svih Obaveza minimalne izgradnje.

Dio jedanaesti: Arbitraža i nadležnost

41 Sporovi

Svi sporovi između Strana koji nastanu iz ili u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu i izgradnji biće rješavani u skladu sa uslovima ovog Ugovora o

zakupu i izgradnji.

42 Obavještenje o sporu

Smatraće se da je došlo do spora nakon uručjenja obavještenja ('**Obavještenje o sporu**') od strane jedne Strane ili Strana u kome se kaže da je došlo do spora i u kome se daje kratak opis i rezime tražene mjere.

43 Pregovori

Strane moraju, u prvoj instanci, pokušati da riješe prijateljski putem sporazuma svaki Spor u roku od trideset (30) dana od uručjenja Obavještenja o sporu.

44 Arbitraža

44.1 Svaki Spor koji nije riješen sporazumno u roku od trideset (30) dana od uručjenja Obavještenja o sporu rješava se arbitražom u skladu sa odredbama predviđenim u nastavku.

44.2 Strane su saglasne da predoče Međunarodnom centru za rješavanje investicionih sporova (u daljem tekstu 'Centar') svaki spor nastao iz ili u vezi sa Ugovorom o zakupu i izgradnji na rješavanje arbitražom u skladu sa:

44.2.1 Konvencijom o rješavanju investicionih sporova između država i državljana drugih država (u daljem tekstu 'Konvencija') ako Republika Crna Gora postane članica te Konvencije u vrijeme kada se pokrene bilo koji postupak po ovom Ugovoru; ili

44.2.2 Pravilima arbitraže (dodatna olakšica) Centra ('Pravila o dodatnoj olakšici') ako jurisdikcioni zahtjevi *ratione personae* člana 25 Konvencije ostanu neispunjeni u vrijeme navedeno pod (a) u prethodnom tekstu.

44.3 Za arbitražu po Pravilima dodatne olakšice, mjesto arbitraže će odrediti Arbitražni tribunal nakon konsultacija sa Stranama i Sekretarijatom u skladu sa članom 20 tih Pravila. Strane preporučuju da mjesto arbitraže bude Pariz, Francuska.

- 44.4 Arbitražni tribunal se sastoji od tri arbitra. Jezik arbitraže je engleski. Svaka Strana koja dostavi neki dokument na koji želi da se pozove na nekom drugom jeziku izuzev engleskom mora dostaviti uz taj dokument i engleski prevod njegovih materijalnih djelova.
- 44.5 Svaka odluka će biti obavezujuća, konačna i izvršna pred jurisdikcijom koja procesuirala tribunal.
- 44.6 Za potrebe arbitraže po stavu 2(a) ili (b) u prethodnom tekstu, Strane su saglasne da Luštica Development AD Podgorica, zbog strane kontrole, bude tretirana kao državljanin druge države.
- 44.7 Do odobravanja ICSID Klauzule o arbitraži kako je predviđena klauzulama 44.1 do 44.6 od strane generalnog sekretara ICSID-a, sledeći mehanizam rješavanja sporova će se primjenjivati na svaki Spor i ova klauzula 44.7 će po odobravanju klauzula 44.1 do 44.6 od strane generalnog sekretara ICSID-a biti zamijenjen odredbama za rješavanje sporova predviđenim u klauzulama 44.1 do 44.6 ovog Ugovora o zakupu i izgradnji (i u pogledu sporova koji nastanu prije prethodno pomenutog odobrenja). Do takvog odobrenja svaki spor koji nije riješen u skladu sa klauzulom 43 u roku od trideset (30) dana od uručenja Obavještenja o sporu rješavaće se arbitražom u skladu sa Pravilima arbitraže Međunarodne trgovinske komore ("Pravila") kako su dopunjena i izmijenjena ovom klauzulom. „Arbitražni tribunal“ će se sastojati od tri arbitra koja će se imenovati u skladu sa Pravilima kako su izmijenjena i dopunjena ovom klauzulom. Mjesto arbitraže biće Pariz, Francuska. Jezik arbitraže je engleski. Svaka Strana koja dostavi neki dokument na koji želi da se pozove na nekom drugom jeziku izuzev engleskom mora dostaviti uz taj dokument i engleski prevod njegovih materijalnih djelova

45 Imenovanje arbitražnog tribunala

Strane su saglasne da ako Spor nastane nakon što bude imenovan Arbitražni tribunal u skladu sa ovom klauzulom ('**Naknadni spor**') onda, što podliježe dogovoru sa Arbitražnim tribunalom, isti Arbitražni tribunal će biti imenovan i u pogledu Naknadnog spora ili sporova. Ako se Arbitražni tribunal ne saglasi da bude imenovan u pogledu naknadnog Spora, biće imenovani novi arbitri u pogledu naknadnog Spora na način predviđen Pravilima.

46 Presuda

- 46.1** Svaka strana je saglasna da je obavezuju sve presude ili odluke bilo kog Arbitražnog tribunala imenovanog u skladu sa ovom klauzulom bilo da je učestvovala ili ne u arbitražnom postupku pod uslovom da joj je dato obavještenje o takvom postupku u skladu sa odredbama ove klauzule. To se primjenjuje i na sve odluke koje se odnose na proceduralna pitanja.
- 46.2** Strane se odriču svih prava obraćanja ili žalbe bilo kom sudu ili tribunalu nadležne jurisdikcije u najvećoj mjeri dozvoljenoj zakonom u vezi sa bilo kojim pravnim pitanjem koje nastane u toku arbitraže ili u pogledu bilo koje presude donesene u skladu sa ovom klauzulom izuzev za radnje koje se odnose na izvršenje odredbi ove klauzule ili arbitražne presude koju donese Arbitražni tribunal i izuzev za bilo koju radnju kojom se traže prelazne ili bilo koje druge privremene mjere za pomoć arbitražnom postupku pred bilo kojim sudom nadležne jurisdikcije.

47 Primjena propisa

Na ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji se primjenjuju zakoni Crne Gore i isti se tumači u skladu sa njima.

48 Broj primjeraka i jezik

Ovaj Ugovor sačinjen je u tri (3) originalna primjerka na engleskom jeziku. Vlada, Opština i Projektna kompanija, i svaka strana dobija po jedan originalni primjerak.

U POTVRDU GORE NEVEDENOG, Strane su zaključile ovaj Ugovor o zakupu i izgradnji naznačenog datuma.

POTPISAO za i u ime Vlade Crne Gore:

g-din Milo Đukanović
Predsjednik Vlade

POTPISAO za i u ime Opštine Tivat:

g-din Miodrag Kankaraš
Predsjednik Opštine Tivat

POTPISAO za i u ime Luštica Development AD Podgorica:

g-din Samih Sawiris
Ovlašćeni predstavnik
