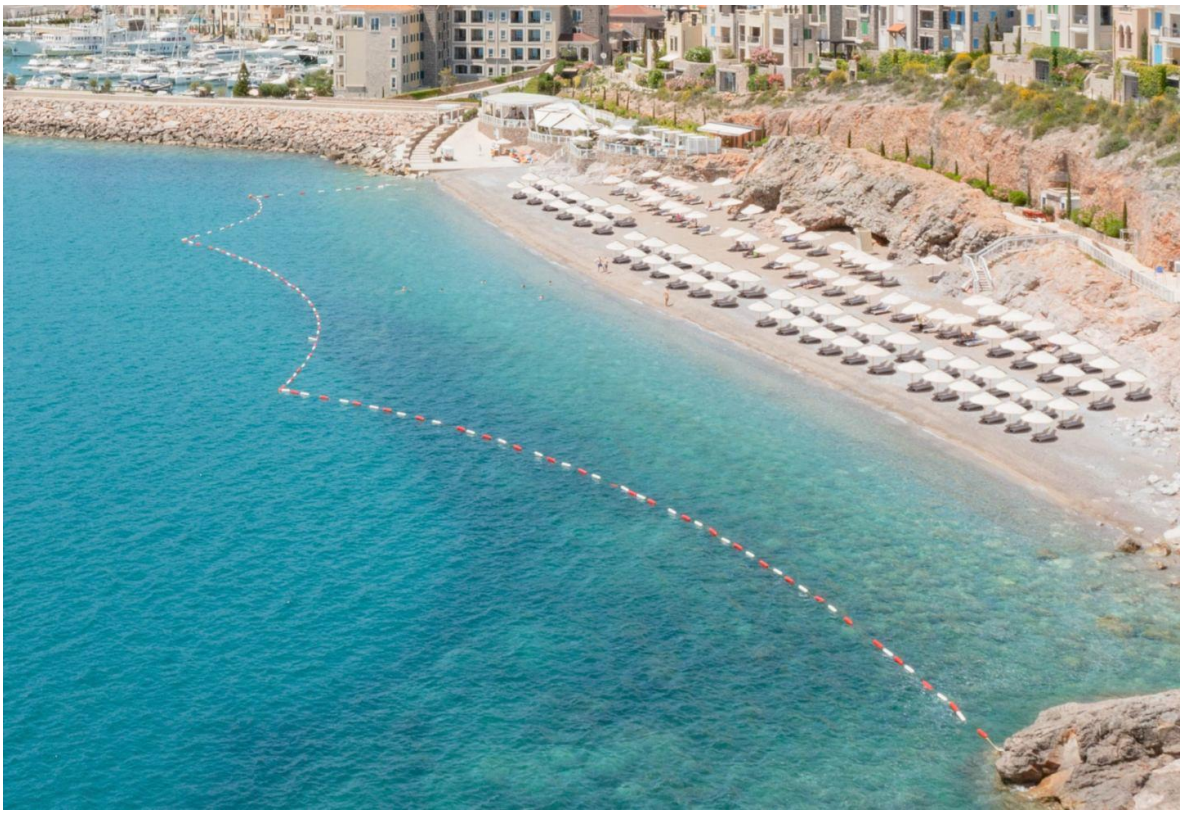
LUŠTICA BAY
DESIGN STUDIO DOO



Projektant: LB Design Studio d.o.o. Novo Naselje bb, Radovići, 85323, Tivat	Investitor: Luštica Development A.D., Tivat
Autori: Iva Petković M.arch Fiorela Hidi M.arch Marijana Marković M.arch Nikola Maslovar M.arch	Projekat-objekat i lokacija: **Uređenje hotelskoh kupališta 13C** sa plažnim objektima kat. Parcela 461 KO Nikovići, Opština Tivat, predviđeno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u Opštini Tivat za period 2024-2028 godine Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Datum izrade: Maj 2025.	Faza-dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT

LB Design Studio d.o.o.
T: +382 77 200 100 | F: +382 77 200 105 | E: lbdesignstudio@lusticabay.com
Novo Naselje, bb. Radovići, 85323, Tivat, Montenegro

LUŠTICA BAY
DESIGN STUDIO DOO

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta
Iva Petković Digitally signed by Iva Petković DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-03219003, o=LB DESING STUDIO DOO, givenName=Iva, serialNumber=78083, sn=Petković, cn=Iva Petković Date: 2025.07.01 15:57:35 +02'00'	

INVESTITOR:	„Luštica Development" A.D. Tivat
OBJEKAT:	Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima
LOKACIJA:	kat. parcela 461, KO Nikovići, Opština Tivat, predviđeno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra Opštine Tivat za period 2024-2028 godine
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :	IDEJNO RJEŠENJE – **dopuna predmeta 05-332/25-7401/1 od 10.06.2025.g.**
PROJEKTANT:	LB DESIGN STUDIO d.o.o. Novo Naselje, bb. Radovići, 85323, Tivat Licenca br. UPI 16-332/24-1523/2
ODGOVORNO LICE:	Muhamed Ali Abdelhakiem Abuuarab - Ovlašćeni zastupnik Nebojša Popović - Izvršni direktor
ODGOVORNI INŽENJER:	Iva Petković, M.arch Licenca br. UPI 107/7-3847/2
SARADNICI NA PROJEKTU:	Fiorela Hidi, M.arch Marijana Marković, M.arch Nikola Maslovar, M.arch

SADRŽAJ

PRIVREMENI OBJEKAT – TUŠEVI I SVLAČIONICE

- Osnova
- Sjeverna fasada
- Istočna fasada
- Južna fasada
- Zapadna fasada
- Presjek

PRIVREMENI OBJEKAT – SANITARNI BLOKOVI

- Osnova
- Sjeverna fasada
- Istočna fasada
- Južna fasada
- Zapadna fasada
- Presjek

PRIVREMENI OBJEKAT – INFORMATIVNA TABLA

- Izgled

PRIVREMENI OBJEKAT – SANDUK ZA PLAŽNE PEŠKIRE

- Osnova
- Sjeverna fasada
- Istočna fasada
- Južna fasada
- Zapadna fasada
- Presjek

LUŠTICA BAY
DESIGN STUDIO DOO

OPŠTA DOKUMENTACIJA

LB Design Studio d.o.o.
T: +382 77 200 100 | F: +382 77 200 105 | E: lbdesignstudio@lusticabay.com
Novo Naselje, bb. Radovići, 85323, Tivat, Montenegro

lusticabay.com

LB DESIGN STUDIO d.o.o.
Broj ugovora 001 -2025
Tivat: 06.06. 2025 god.

"LUSTICA DEVELOPMENT" A.D.
Ugovor br. 284 -2025
Datum 06.06. 2025 god.

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	AGREEMENT ON THE PREPARATION OF TECHNICAL DOCUMENTATION
Ovaj Ugovor o izradi tehničke dokumentacije (u daljem tekstu "**Ugovor**") zaključen je dana **05.06.2025**. godine, u Tivtu između:	This Agreement on the Preparation of Technical Documentation (hereinafter "**Agreement**") is entered into on **05.06.2025.**, in Tivat, by and between:
1. **LB DESIGN STUDIO" DOO Tivat**, društvo sa ograničenom odgovornošću, sa sjedištem na adresi Radovići bb, Tivat, registrovano kod Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici, pod registarskim brojem: 50854218, koje zastupaju Nebojša Popović, u svojstvu izvršnog direktora i Mohamed AbouArab, u svojstvu Ovlašćenog zastupnika (u daljem tekstu: "**Projektant**").	**LB DESIGN STUDIO DOO Tivat**, a limited liability company, with its registered office at Radovići bb, Tivat, registered with the Central Register of Business Entities in Podgorica under registration number 50854218, represented by Nebojša Popović, in the capacity of Executive Director, and Mohamed AbouArab, in the capacity of Authorized Representative (hereinafter referred to as the "**Designer**");
2. **LUŠTICA DEVELOPMENT AD**, akcionarsko društvo koje je osnovano i postoji u skladu sa zakonima Crne Gore, registrovano u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, pod registarskim brojem 40008824, sa sjedištem i poslovnom adresom u Novom Naselju, Radovići bb, 85323 Tivat, Crna Gora koje predstavljaju Mohamed AbouArab, u svojstvu Direktora finansijskog sektora i Stefano Beatrizzotti, Direktor Projekata (u daljem tekstu: „**Investitor**")	2. **LUŠTICA DEVELOPMENT AD**, a joint stock company incorporated and existing under the laws of Montenegro, registered with the Central Registry of the Commercial Court in Podgorica under registration number 40008824, with its corporate seat and its business address at Novo Naselje, Radovići b.b, 85323 Tivat, Montenegro, represented by Mohamed AbouArab, in capacity as Chief Financial Officer and Stefano Beatrizzotti, in capacity as Projects Director (hereinafter the "**Investor**").
Projektant i Investitor, u daljem tekstu označeni su zajednički kao "**Strane**" a svaka pojedinačno kao "**Strana**".	The Designer and the Investor are hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually as a "**Party**".
Preambula:	**Preamble:**
Budući da je Projektant propisno registrovan za vršenje inženjerskih djelatnosti i tehničkog savjetovanja, te shodno tome posjeduje sve neophodne licence za rad, kao i višegodišnje iskustvo i stručnost u izradi tehničke dokumentacije;	**Whereas** the Designer is duly registered to perform engineering activities and technical consulting and, accordingly, holds all necessary licenses for its operations, as well as years of experience and expertise in the preparation of technical documentation;
Budući da Investitor želi da angažuje Projektanta, za potrebe izrade tehničke dokumentacije u vezi sa projektnim zadatkom, koji je priložen kao Dodatak 1 ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio;	**Whereas** the Investor wishes to engage the Designer to prepare technical documentation in relation to the project brief attached as Appendix 1 to this Agreement and forming an integral part hereof;

Budući da Projektant prihvata angažovanje od strane Investitora;	**Whereas** the Designer agrees to be engaged by the Investor;
Sada su se, prema tome, Strane dogovorile kao što slijedi:	**Now, therefore**, the Parties hereby agree as follows:
Predmet Ugovora **Član 1**	**Subject of the Agreement** **Article 1**
Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobih prava i obaveza Strana, u vezi sa izradom tehničke dokumentacije za potrebe realizacije Projektnog zadatka.	The subject of this Agreement is the regulation of mutual rights and obligations of the Parties regarding the preparation of technical documentation necessary for the realization of the Project Brief.
Obaveze Projektanta **Član 2.**	**Obligations of the Designer** **Article 2**
Obaveze Projektanta prema Investitoru u składu sa ovim Ugovorom, obuhvataju izradu tehničke dokumentacije za Projektni zadatak („**Tehnička dokumentacija**") u skladu sa Ponudom izdatom od strane Projektanta, koja je kao **Dodatak 2** priložena uz ovaj Ugovor i čini njegov sastavni dio („**Ponuda**").	The Designer's obligations towards the Investor under this Agreement include the preparation of the technical documentation for the Project Brief (the "**Technical Documentation**") in accordance with the Offer issued by the Designer, which is attached as Appendix 2 and forms an integral part of this Agreement (the "**Offer**").
Projektant se obavezuje da će izraditi i dostaviti Tehničku dokumentaciju nakon što Investitor ispuni sve obaveze defisane članom 3, stavom 1, a sve u skladu sa dinamikom izrade Tehničke dokumentacije koja je navedena u Ponudi. U cilju izbjegavanja svake sumnje, Investitor je upoznat i prihvata da se dinamika izrade Tehničke dokumentacije može mijenjati, uzimajući u obzir činjenicu da Projektant nema uticaj na radove državnih organa čije saglasnosti ili odobrenja neophodni za kompletiranje cijelokupne Tehničke dokumentacije. Za slučaj da dođe do odstupanja od dinamike izrade Tehničke dokumentacije, kako je to naprijed navedeno, Projektant će biti dužan blagovremeno obavjestiti Investitora, pri čemu Investitor za takav slučaj neće imati prava na bilo kakva dodatne zahtjeve prema Projektantu.	The Designer undertakes to prepare and deliver the Technical Documentation upon the Investor's fulfillment of all obligations defined in Article 3, Paragraph 1, in accordance with the timeline for the preparation of Technical Documentation specified in the Offer. For the avoidance of doubt, the Investor acknowledges and agrees that the timeline for the preparation of the Technical Documentation may be subject to changes, considering that the Designer has no control over the actions of state authorities whose consents or approvals are necessary for the completion of the Technical Documentation. In the event of any deviation from the specified timeline, the Designer shall promptly inform the Investor, and in such case, the Investor shall have no right to make any additional claims against the Designer.
Projektant se obavezuje izvršiti izradu Tehničke dokumentacije u skladu na pravilima i načelima definisanim Zakonom o uređenju prostora (*"Službeni*	The Designer shall perform the preparation of the Technical Documentation in accordance with the rules and principles set out in the Law on Spatial Planning

list Crne Gore", br. 19/25), Zakonom o izgradnji objekata (*"Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i* podzakonskim aktima, koji regulišu ovu materiju, sve u skladu sa profesionalnom vještinom i dužnom pažnjom.	("Official Gazette of Montenegro", No. 19/25), the Law on Construction of Structures ("Official Gazette of Montenegro", No. 19/25), and all applicable by-laws, exercising professional skill and due diligence.
Obaveze Investitora **Član 3.** Investitor se obavezuje da će sa Projektantom sarađivati u toku procesa izrade Tehničke dokumentacije, te da će prije početka izrade Tehničke dokumentacije obezbjediti sljedeće:	**Obligations of the Investor** **Article 3** The Investor undertakes to cooperate with the Designer throughout the preparation process and, prior to its commencement, shall ensure the following:
i. izvršiti sve prethodne radnje i pribaviti prethodna dokumenta, uključujući ali ne ograničavajući se na geodetski snimak terena i objekata na predmetnoj lokaciji;	i. perform all preliminary actions and obtain all preliminary documents, including but not limited to geodetic surveys of the terrain and existing structures at the project site;
ii. dostaviti neophodne elaborate ili projekte;	ii. submit all necessary studies or preliminary designs;
iii. dostaviti urbanističko-tehničke uslove;	iii. submit urban-technical conditions;
iv. za slučaj da kompletiranje Tehničke dokumentacije to zahtjeva, Investitor će dostaviti sve druge neophodne posebne uslove i saglasnosti.	iv. if required for the completion of the Technical Documentation, submit all other necessary special conditions and approvals.
Po završetku Idejnog rješenja ili glavnog projekta Investitor će potpisom posebne izjave ili pisanom potvrdom putem e-maila potvrditi saglasnost sa istim.	Upon completion of the Conceptual Design or Main Project, the Investor shall confirm their approval by signing a separate statement or via written confirmation by email.
Naknada **Član 4.**	**Compensation** **Article 4**
Investitor se obavezuje da će, kao naknadu za usluge izrade Tehničke dokumentacije, Projektantu uplatiti iznos definisan Ponudom, koji iznos uključuje PDV, na žiro račun Projektanta u CKB Banci AD Podgorica, broj žiro računa: 510-100982-25 („**Naknada**").	The Investor agrees to pay the Designer, as compensation for the preparation of the Technical Documentation, the amount defined in the Offer, which includes VAT, to the Designer's account held at CKB Bank AD Podgorica, account number: 510-100982-25 ("**Fee**").
Investitor se obavezuje da će izvršiti plaćanje Naknade u roku od 10 dana od dana prijema fakture izdate od strane Projektanta.	The Investor shall make payment of the Fee within 10 days from the date of receipt of the invoice issued by the Designer.
Stupanje na snagu i Period	**Entry into Force and Term**

Član 6	**Article 6**
Ovaj Ugovor smatra se zaključenim i proizvodi pravno dejstvo danom kada ga potpišu ugovorne Strane. Strane su saglasne i potvrđuju da će se ovaj Ugovor smatrati potpisanim nakon što obije Strane dostave originalni i/ili elektronski potpis. Radi izbjegavanja svake sumnje, elektronski potpis podrazumijeva sliku, faks, PDF/word dokument ili bilo kakvu elektronsku verziju potpisanog Ugovora.	This Agreement shall be deemed concluded and shall enter into force on the day of its signing by the Parties. The Parties hereby agree and acknowledge that this Agreement shall be deemed signed upon provision of original and/or electronic signature by both Parties. For avoidance of any doubt, electronic signature constitutes any photo, facsimile, PDF/word file or any other electronic version of the signed Agreement.
Strane su saglasne da se ovaj Ugovor zaključi na period do **31.07.2025**. godine (u daljem tekstu: "**Period**").	The Parties agree that this Agreement shall be concluded for a period until **31.07.2025** (hereinafter referred to as the "**Period**").
Prestanak/Raskid Ugovora **Član 7**	**Termination of the Agreement** **Article 7**
Ovaj Ugovor prestaje da važi automatski istekom Perioda, kao što je to navedeno gore.	This Agreement shall automatically terminate upon expiry of the Term, as stated above.
Strane su saglasne da se ovaj Ugovor može raskinuti i prije isteka Perioda na koji je zaključen, u slučaju da jedna Strana ne izvršava ugovorne odredbe.	The Parties agree that this Agreement may also be terminated prior to the expiry of the Term if either Party fails to fulfill its contractual obligations.
U tom slučaju, Strana koja želi da raskine Ugovor, dužna je drugoj strani u pisanoj formi dostaviti Obavještenje o kršenju ugovornih odredbi (u daljem tekstu **"Obavještenje o kršenju"**). Period za otklanjanje nedostataka je 7 kalendarskih dana od dana kada je Obavještenje o kršenju ugovornih odredbi dostavljeno. Obavještenje o kršenju sadrži razloge koji su predmet kršenja ugovornih odredbi.	In such case, the Party seeking to terminate the Agreement shall be obliged to deliver to the other Party a written Notice of Breach ("**Notice of Breach**"). The period for remedying the breach shall be seven (7) calendar days from the date the Notice of Breach is delivered. The Notice of Breach shall include the reasons constituting the breach of contractual provisions.
U slučaju da druga Strana ni nakon pisanog Obavještenja o kršenju ugovornih odredbi u roku od 7 kalendarskih dana ne otkloni nedostatke na koje joj je ukazano, druga Strana može raskinuti ovaj Ugovor sa trenutnim dejstvom, dostavljanjem pismenog Obaveštenja o raskidu, uz potpunu primjenu opštih pravila o naknadi štete u skladu sa primjenljivim zakonima Crne Gore.	In the event that the other Party fails to remedy the identified breaches within seven (7) calendar days following the delivery of the written Notice of Breach, the other Party may terminate this Agreement with immediate effect by delivering a written Notice of Termination, with full application of the general rules on compensation for damages in accordance with the applicable laws of Montenegro.
Strane su saglasne da relevantni članovi koji se odnose na Obaveze, Naknadu, Višu Silu, Važeći zakon i Povjerljivost važe i nakon isteka Perioda ili raskida ovog Ugovora.	The Parties agree that the provisions relating to Obligations, Compensation, Force Majeure, Governing Law, and Confidentiality shall remain in effect even after the expiry or termination of this Agreement.

Član 8. **Viša Sila** Strane neće biti odgovorne za neizvršenje ugovornih odredbi samo u slučajevima više sile. (u daljem tekstu: **"Viša sila"**) Ugovorna strana neće biti odgovorna za neizvršenje obaveza po ovom Ugovoru, ako je takvo neizvršenje rezultat okolnosti koja je izvan kontrole Strana.	**Force Majeure** **Article 8** The Parties shall not be held liable for failure to perform their contractual obligations solely in cases of force majeure (hereinafter "**Force Majeure**"). A Party shall not be liable for non-performance of its obligations if such failure is caused by circumstances beyond the control of the Parties.
Potpunost Ugovora i njegove izmjene **Član 9.** Ovaj Ugovor je obavezujući za Strane. Osim ako je izričito predviđeno ovim Ugovorom ili njegovim dodacima, nikakve izmjene i dopune, modifikacije ili varijacije ovog Ugovora neće biti obavezujuće za Ugovorne strane, osim ako se ne postigne dogovor između Ugovornih strana u pisanom obliku.	**Entire Agreement and Amendments** **Article 9** This Agreement shall be binding upon the Parties. Unless expressly provided otherwise herein or in its appendixes, no amendments, modifications, or variations to this Agreement shall be binding unless agreed upon in writing by the Parties.
Povjerljivost **Član 10.** Svi podaci i informacije koje Strane razmjenjuju u cilju realizacije ovog Ugovora, kao i drugi podaci i parametri koji se tiču načina i uspješnosti izvršavanja ovog Ugovora, predstavljaju poslovnu tajnu Strana i ostaće povjerljive.	**Confidentiality** **Article 10** All data and information exchanged between the Parties for the purpose of executing this Agreement, as well as any data or parameters relating to the manner and success of its performance, shall constitute the Parties' business secret and shall remain confidential.
Dodjeljivanje **Član 11.** Investitor nema pravo da dodijeli ili prenese bilo koje pravo ili obavezu iz ovog Ugovora ili bilo koji dio svojih prava ili obaveza koje mogu nastati po osnovu ovog Ugovora osim ako je drugačije dogovoreno pisanim putem između Strana.	**Assignment** **Article 11** The Investor shall not have the right to assign or transfer any right or obligation under this Agreement or any part thereof, unless otherwise agreed in writing between the Parties.
Važeći zakon i mjesna nadležnost **Član 12.** Na ovaj Ugovor primjenjivaće se zakoni Crne Gore. Eventualne nesporazume u razumijevanju koji mogu da se pojave u vezi sa interpretacijom i implementacijom odredbi ovog Ugovora, Strane će pokušati da riješe sporazumno. Ukoliko u tome ne uspiju, sporove će rješavati Osnovni sud u Kotoru.	**Governing Law and Jurisdiction** **Article 12** This Agreement shall be governed by the laws of Montenegro. Any misunderstandings or disputes arising from the interpretation or implementation of this Agreement shall be resolved amicably. Failing such resolution, the dispute shall be submitted to the Basic Court in Kotor.

Završne odredbe **Član 13.** Ugovorne strane su se pojedinačno saglasile i zajednički sastavile ovaj Ugovor. Ovaj Ugovor je sačinjen na crnogorskom i engleskom jeziku, u slučaju neslaganja između verzija, crnogorska verzija će prevladati. Ovaj Ugovor je sačinjen u 2 istovjetna primjerka od kojih svaka Strana zadržava po jedan (1) primjerak. Za Projektanta: _____ Nebojša Popović, Executive Director / Izvršni direktor _____ Mohamed AbouArab, Authorized Representative / Ovlašćeni zastupnik Za Investitora: _____ Mohamed AbouArab, Chief Financial Officer / Direktor finansijskog sektora _____ Stefano Beatrizzotti, Projects Director / Direktor projekata	**Final Provisions** **Article 13** The Parties individually agree and jointly declare this Agreement to be duly executed. This Agreement is drafted in both Montenegrin and English languages. In the event of any discrepancy between the two versions, the Montenegrin version shall prevail. This Agreement is made in two (2) identical copies, each Party retaining one (1) copy.

Dodatak 1 / Appendix 1

Projektni zadatak / Project Brief

PROJEKTNI ZADATAK

OBJEKAT:	Uređenje kupališta 13C sa plažnim objektima
VRSTA PROJEKTA:	IDEJNO RJEŠENJE
LOKACIJA:	Dio katastarske parcele br. 461 KO Nikovići i nasuti dio mora, u zahvatu Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028 godine
INVESTITOR:	„LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. - TIVAT
PROJEKTANT:	„LB DESIGN STUDIO" d.o.o. - TIVAT

Za potrebe investitora Luštica Development A.D. potrebno je izraditi: IDEJNO RJEŠENJE KUPALIŠTA SA PLAŽNIM OBJEKTIMA, u svemu prema pribavljenim Urbanističko-tehničkim uslovima broj 0210-950/7-1-Up od 31.03.2025. godine i uslovima za organizaciju Javnog-romantičnog kupališta broj 0210-950/7-2-Up od 03.04.2025.godine, izdatim od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

1. OSNOVNE SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE PLAŽE

Idejno rješenje kupališta treba uskladiti sa parametrima iz urbanističko-tehničkih uslova, uslova za organizaciju javnog – porodičnog kupališta 13C (173m) i ostvariti maksimalne dozvoljene kapacitete.

Broj ležaljki: maksimum 358 komada (ukoliko to površina plaže dozvoljavala)
Broj suncobrana: maksimum 179 komada (ukoliko to površina plaže dozvoljavala)
Broj tuševa: minimum 7 komada
Broj kabina za presvlačenje: minimum 7 komada
Broj sanitarnih objekata: minimum 4 komada
Korpe za otpatke: minimum 17 komada
Spasilačka kula: 2 komad
Čamac za spasavanje: 1 komad
Protivpožarni aparat: 1 komad

Namjena: Uređeno kupalište sa privremenim objektima
Broj kupališta: 13C

2. OSNOVNE SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE PLAŽE

Idejna rješenja privremenih objekata na kupalištu – spasilačke osmatračnice i spasilačkog punkta, informativne table za korisnike kupališta, kabine za presvlačenje i plažni tuševi, izraditi tako da objekat bude u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, aktuelnim propisima i projeknim zadatkom. Objekte projektovati tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja.

Konstrukciju objekata planirati od drvenih greda određenih dimenzija koju treba zaštititi određenim premazima za agresivnu sredinu, to jest kao zaštitu od atmosferskih uticaja. Objekti su montažno demontažnog karaktera i potrebno je voditi računa da se svi elementi planiraju iz segmenata zbog lakšeg transporta i montaže-demontaže. Omogućena upotreba trske radi vizuelnog identiteta plaže.

Završnu obradu drvene konstrukcije raditi od odgovarajućih materijala koji ispunjavaju sve ekološke i savremene standarde koji nisu štetni za zivotnu okolinu.

INVESTITOR

Dodatak 2 / Appendix 2

Ponuda / Offer

PONUDA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
01/25

1 OPŠTI PODACI O PROJEKTU

Investitor:	„LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. - TIVAT
Objekat:	Uređenje kupališta sa plažnim objektima
Lokacija:	Luštica, Tivat
Vrsta projekta:	IDEJNO RJEŠENJE

2 PODLOGE ZA PROJEKTOVANJE I IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- Projektni zadatak
- Ažurna katastarsko-geodetska podloga (u digitalnom i štampanom formatu, ovjerena od licencirane geodetske firme) – geodetski snimljen objekat (osnove sa zidovima i fasadama)
- Urbanističko tehnički uslovi za predmetnu lokaciju

3 IDEJNO RJEŠENJE UREĐENJA KUPALIŠTA 13A, 13B, 13C i 13E

Sadržaj idejnog rješenja:

- Projekat podrazumijeva razradu mogućih varijanti idejnog rješenja uređenja kupališta
- Idejno arhitektonsko rješenjeprivremenih objekata na kupalištu: situacija - osnove objekta, karakteristični presjeci i fasade (u razmjeri R 1:100), tekstualni dio (objašnjenje koncepta, bilansi bruto i neto površina objekta, osnovni tehnički opis) i trodimenzionalni prikaz objekta sa montažom u okruženje;
- Idejno rješenje se dostavlja u elektronskoj formi na CD-u i uz Zahtjev predaje glavnom Državnom arhitekti na saglasnost.

4 CIJENA IZRADE PROJEKTA

Idejno rješenje - planirano stanje – uređenje kupališta i privremenih objekata na kupalištima 13A, 13B, 13C i 13E

- Utrošeno 10 radnih dana design studija
- Cijena radnog sata design studija 40euro/h

Uzimajući u obzir cjelokupni aranžman, odnosno da se radi o četiri individualna projekta, cijena je kao što slijedi:

UKUPNO: 10dana x 8h x 40eura =3200 eura + PDV po svakom pojedinačnom projektu, ukupno 12800 eura + PDV

5 ROK IZRADE – IDEJNOG RJEŠENJA

- Rok izrade Idejnog rješenja i projekta postojećeg stanja: 15 radnih dana
- Isplata ugovorenog iznosa se odvija nakon dobijanja saglasnosti na projekat od glavnog državnog arhitekte.

6 ZAKONSKI OSNOV

Projekat će biti urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne, br. 19/2025. godine od 04.03.2025. godine.);
- Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019);
- Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018);
- Urbanističko-tehničkim uslovima
- i ostalim zakonskim propisima koji regulišu ovu oblast.

U Tivtu, Jun 2025. godine

Iva Petković dipl.ing.arh.

CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA
PORESKA UPRAVA
Broj: 91-01-02823-8
Područna jedinica Kotor - Ekspozitura Tivat
TIVAT, 01.10.2018. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 47/17) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Poreska uprava, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: "LB MARINA ONE" D.O.O. TIVAT

TIVAT

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 03219003 914
(Matični broj) (Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 01.10.2018. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG - Odsjek za drugostepeni poreski i carinski postupak, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26 - Administrativna taksa.

CRNA GORA - MINISTARSTVO FINANSIJA PORESKA UPRAVA 9 PODGORICA
M.P.

NAČELNICA
Dušanka Nikolić
Gordana Nestorović

Dokument o registraciji

Izmjene:Skraćeni naziv, Statut, Pretežna djelatnost i Naziv

Registarski broj 5 - 0854218 / 004 Datum registracije: 28.09.2018.
PIB: 03219003 Datum promjene podataka: 23.08.2024.

"LB DESIGN STUDIO" DOO TIVAT

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv:	LB DESIGN STUDIO
Telefon:	+38277200100
eMail:	info@lusticabay.com
Web adresa:	www.lusticabay.com
Datum zaključivanja ugovora:	22.05.2018.
Datum donošenja Statuta:	22.05.2018. Datum promjene Statuta: 16.08.2024.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	RADOVIĆI BB TIVAT
Adresa za prijem službene pošte:	RADOVIĆI BB TIVAT
Adresa sjedišta:	RADOVIĆI BB TIVAT
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 21.000,00Euro (Novčani 21.000,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

"LUŠTICA DEVELOPMENT"AD TIVAT 02744597
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: RADOVIĆI BB. TIVAT

LICA U DRUŠTVU:

MUHAMED ALI ABDELHAKIEM ABUUARAB - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (Ovlašćen da, bez prethodne pismene saglasnosti Osnivača, zaključuje ugovore vrijednosti do EUR 250,000 (dvije stotine pedeset hiljade eura) i čije trajanje ne prelazi period od dvije godine.)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (sa Izvršnim direktorom ili Ovlašćenim zastupnikom iz grupe A)

NEBOJŠA POPOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (Ovlašćen da, bez prethodne pismene saglasnosti Osnivača, zaključuje ugovore vrijednosti do EUR 250,000 (dvije stotine pedeset hiljade eura) i čije trajanje ne prelazi period od dvije godine.)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (sa ovlašćenim zastupnikom iz grupe A)

Dokument o registraciji

Registarski broj 5 - 0854218 / 003
PIB: 03219003

Datum registracije: 28.09.2018.
Datum promjene podataka: 05.01.2023.

"LB MARINA ONE" DOO TIVAT

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv: LB MARINA ONE
Telefon: +38277200100
eMail: info@lusticabay.com
Web adresa: www.lusticabay.com
Datum zaključivanja ugovora: 22.05.2018.
Datum donošenja Statuta: 22.05.2018. Datum promjene Statuta: 25.11.2022.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: RADOVIĆI BB TIVAT
Adresa za prijem službene pošte: RADOVIĆI BB TIVAT
Adresa sjedišta: RADOVIĆI BB TIVAT
Pretežna djelatnost: 3513 Distribucija električne energije
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 21.000,00Euro (Novčani 21.000,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

"LUŠTICA DEVELOPMENT"AD TIVAT 02744597
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: RADOVIĆI BB. TIVAT

LICA U DRUŠTVU:

MUHAMED ALI ABDELHAKIEM ABUUARAB - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (Ovlašćen da, bez prethodne pismene saglasnosti Osnivača, zaključuje ugovore vrijednosti do EUR 250,000 (dvije stotine pedeset hiljade eura) i čije trajanje ne prelazi period od dvije godine.)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (sa Izvršnim direktorom ili Ovlašćenim zastupnikom iz grupe A)

NEBOJŠA POPOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (Ovlašćen da, bez prethodne pismene saglasnosti Osnivača, zaključuje ugovore vrijednosti do EUR 250,000 (dvije stotine pedeset hiljade eura) i čije trajanje ne prelazi period od dvije godine.)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (sa ovlašćenim zastupnikom iz grupe A)

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0854218 / 004 Datum registracije: 28.09.2018.
PIB/Carinski broj: 03219003 Datum promjene podataka: 23.08.2024.

"LB DESIGN STUDIO" DOO TIVAT

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv: LB DESIGN STUDIO
Telefon: +38277200100
eMail: info@lusticabay.com
Web adresa: www.lusticabay.com
Datum zaključivanja ugovora: 22.05.2018.
Datum donošenja Statuta: 22.05.2018. Datum promjene Statuta: 16.08.2024.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: RADOVIĆI BB TIVAT
Adresa za prijem službene pošte: RADOVIĆI BB TIVAT
Adresa sjedišta: RADOVIĆI BB TIVAT
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 21.000,00Euro (Novčani 21.000,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

"LUŠTICA DEVELOPMENT"AD TIVAT 02744597
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: RADOVIĆI BB. TIVAT

LICA U DRUŠTVU:

MUHAMED ALI ABDELHAKIEM ABUUARAB - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (Ovlašćen da, bez prethodne pismene saglasnosti Osnivača, zaključuje ugovore vrijednosti do EUR 250,000 (dvije stotine pedeset hiljade eura) i čije trajanje ne prelazi period od dvije godine.)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (sa Izvršnim direktorom ili Ovlašćenim zastupnikom iz grupe A)

NEBOJŠA POPOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (Ovlašćen da, bez prethodne pismene saglasnosti Osnivača, zaključuje ugovore vrijednosti do EUR 250,000 (dvije stotine pedeset hiljade eura) i čije trajanje ne prelazi period od dvije godine.)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (sa ovlašćenim zastupnikom iz grupe A)

Izdato: 27.01.2025 godine u 11:49h

Crna Gora PORESKA UPRAVA 15 Podgorica

MP

Područna jedinica Budva

Načelnik

Dobrilo Gojković

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

LB DESIGN STUDIO d.o.o.
Broj 04/2024
Tivat, 25.10. 20.24 god.

Broj: UPI 16-332/24-1523/2

Podgorica, 18.10.2024.godine

D.O.O. "LB DESIGN STUDIO"

TIVAT
Radovići bb

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević : Državna sekretarka

ODOBRIO:

Petar Vučinić, načelnik odjeljenja

OBRADILA :

Jelena Pejović, dipl.pravnica

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-1523/2
Podgorica, 18.10.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva D.O.O. "LB DESIGN STUDIO" TIVAT broj UPI 16-332/24-1523/1 od 11.10.2024. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23,102/23, 71/24,72/24 i 090/24) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu D.O.O. **"LB DESIGN STUDIO" TIVAT** izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 16-332/24-1523/1 od 11.10.2024.godine, ovom ministarstvu obratilo se privredno društvo D.O.O. "LB DESIGN STUDIO" TIVAT pretežna djelatnost – 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 107/7-3847/2 od 27.12.2018.godine, kojim je **Ivi Petković, diplomiranom inženjeru arhitekture – smjer projektanski,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
2) ugovor o radu sa Ivom Petković od 01.10.2024. godine na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0854218 / 004.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava /projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

Odredbom, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević

ODOBRIO:

Petar Vučinić, načelnik odjeljenja

OBRADILA:

Jelena Pejović, dipl.pravnica

lovćen

Filijala/OJ :	1093		
Šifra zastupnika	50797	Broj Polise:	ODG006033
Kanal Prodaje:	BROKER	Novo/Obnova:	Novo
		Veza sa Polisom:	

POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE ODG006033

Ugovarač: **LB DESING STUDIO DOO, RADOVICI BB, TIVAT, JMBG/PIB: 03219003**

Osiguranik: **LB DESING STUDIO DOO, RADOVICI BB, TIVAT, JMBG/PIB: 03219003**

TRAJANJE OSIGURANJA:Polisa važi od **08.11.2024 u 00:00** do **07.11.2025. 23:59**

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klau zula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

Osigurava se:	Suma Osiguranja €	Premija €
1. Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), upućeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 50.000,00€ Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugrdnjom novog elementa ili dijela. Isklju.	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		*140,00€*
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)		*168,00€*
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		*-61,60€*
E Popust za iskljucenje pokrica u periodu garancije (10%)		*-24,64€*
F trajanje do 1 godine (100%)		

BRUTO PREMIJA:	221.76€
POREZ NA PREMIJU:	19.96€
UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU:	241.72€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB

sa pozivom na broj: **R/ODG006033**

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada p
Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata
U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguravaču da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na druga pravna lica u zemlji i inostanstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste za vrijeme trajanja osiguranja u svrhu zbog koje su i dati, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju Ovu saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podatka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke obrađivati i čuvati u skladu sa zakonom Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna, i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovorač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju

ŽARIĆ BOJAN

Osiguravač

U Podgorica,12 11 2024

Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise ispravi računske ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja

Lovćen Osiguranje AD ul Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560 Tel: 020 404 400 www lo co me email: info@lo co me

CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3847/2
Podgorica, 27.12.2018. godine

PETKOVIĆ IVA

Kava bb
TIVAT

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Pavićević Nataša

Crna Gora MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA 34 PODGORICA

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382)20 446 279 (+382)20 446 316 (+382); Fax: (+382)20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3847/2
Podgorica, 27.12.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu PETKOVIĆ IVE, dipl. inženjera arhitekture – smjer projektanski, iz Tivta, za izdavanje licence za ovlašćenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

1. IZDAJE SE PETKOVIĆ IVI, dipl. inženjeru arhitekture – smjer projektanski, iz Tivta, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom, br.UPI 107/7-3847/1 od 29.10.2018.godine, PETKOVIĆ IVA, dipl. inženjer arhitekture – smjer projektanski, iz Tivta, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

Diplomu o stečenom visokom obrazovanju, izdata od strane Univerziteta Crne Gore-Arhitektonski fakultet u Podgorici – projektanski smjer, br. 22 od 01.10.2008.godine; Potvrdu » Pizzaroti Montenegro » D.O.O.Herceg Novi, br. 64/18 od 24.10.2018.godine u kojoj je utvrđeno da je imenovana angažovana na poziciji: Tehnički menadžer arhitekture za Hotel i Marina apartmane na projektu Portonovi Kumbor; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, broj 01-1004/2 od 17.09.2015.godine, kojim je Master Ivi Petković, diplomiranom inženjeru arhitekture, izdata licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja terena, kao djelova tehničke dokumentacije; Potvrdu » BusinessArt » D.O.O.Podgorica od 29.04.2009.godine u kojoj je utvrđeno da je imenovana bila angažovana u periodu od 01.10.2008.godine do 01.05.2009.godine na navedenim projektima; Potvrde » Arhient » D.O.O.Podgorica od 13.02.2012.godine i jula 2015.godine u kojoj je utvrđeno da je imenovana bila angažovana u periodu od 10.02.2009.godine do 31.01.2011.godine na navedenim projektima; Potvrda » Integrated Propertu Contractor Services » D.O.O.Kotor u kojoj je

utvrđeno da je imenovana bila angažovana u periodu od 20.02.2013.godine na poziciji: Design Cordinator; Potvrdu Opštine Tivat- Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 0901-113-171/1 od 03.03.2014.godine; Preporuke » » CAU » D.O.O.Podgorice za imenovanu od 22.03.2010.godine; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

Uvidom u službenu dokumentaciju Ministarstva pravde, ovo ministarstvo je po službenoj dužnosti utvrdilo da se imenovana ne nalazi u kaznenoj evidenciji.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („ Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
34
PODGORICA

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3969

Podgorica, 11.12.2024. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

IVA M. PETKOVIĆ, master inženjer arhitekture, prebivalište TIVAT,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 3835

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

CRNA GORA INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE PODGORICA

Vulić

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

INVESTITOR:	„LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. - TIVAT
OBJEKAT:	Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima
LOKACIJA:	kat. parcela 461, KO Nikovići, Opština Tivat, predviđeno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra Opštine Tivat za period 2024-2028 godine
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :	IDEJNO RJEŠENJE
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	ARHITEKTURA
PROJEKTANT:	„LB DESIGN STUDIO" d.o.o. - TIVAT Novo Naselje, bb. Radovići, 85323, Tivat Licenca br. UPI 16-332/24-1523/2
ODGOVORNI INŽENJER:	Iva Petković, M.arch Licenca br. UPI 107/7-3847/2

IZJAVLJUJEM

da je ovaj projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne, br. 19/2025. godine od 04.03.2025. godine.) i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog Zakona, posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte, pravilima struke i Urbanističko-tehničkim uslovima br. 0210-950/7-1-Up.

„LB DESIGN STUDIO" d.o.o

_____

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

INVESTITOR: „LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. - TIVAT

OBJEKAT: Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima

LOKACIJA: kat. parcela 461, KO Nikovići, Opština Tivat,
predviđeno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra Opštine Tivat za period 2024-2028 godine

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE : IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT: „LB DESIGN STUDIO" d.o.o. - TIVAT
Novo Naselje, bb. Radovići, 85323, Tivat
Licenca br. UPI 16-332/24-1523/2

ODGOVORNI INŽENJER: Iva Petković, M.arch
Licenca br. UPI 107/7-3847/2

IZJAVLJUJEM

da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i Urbanističko tehničkim uslovima, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 10 zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Urbanistički parametri propisani UTU-ima i ostvareni u idejnom rješenju

	propisano UTU ima	ostvareno u idejnom rješenju
oznaka katastarske parcele	461 KO Nikovići	461 KO Nikovići
namjena	Hotelsko kupalište	Hotelsko kupalište
površina plažnog prostora	4361 m^2	4361 m^2

	propisano UTU ima	ostvareno u idejnom rješenju
broj suncobrana	max 179	179
broj ležaljki	max 358	358
broj sanitarnih blokova	min 4	7
broj kabina za presvlačenje	min 7	7
broj tuševa	min 7	8
broj korpi za otpatke	min 17	19
broj spasilačkih stolica	min 2	2
broj spasilačkih punktova	nije potrebno	/
broj čamaca za spasavanje	1	1
broj protivpožarnih aparata	1	1

(potpis glavnog inženjera)

_____

Tivat, maj 2025. godine

(datum i mjesto) (potpis odgovornog lica)

LUŠTICA BAY
DESIGN STUDIO DOO

DOKUMENTACIJA INVESTITORA

LB Design Studio d.o.o.
T: +382 77 200 100 | F: +382 77 200 105 | E: lbdesignstudio@lusticabay.com
Novo Naselje, bb. Radovići, 85323, Tivat, Montenegro

lusticabay.com

AKCIONARSKO DRUŠTVO
"LUŠTICA DEVELOPMENT"
Broj 429/2025
Tivat, 22. 4. 2025 god.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	**CRNA GORA** **JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE** **Broj: 0210-950/7-1-Up** **Budva, 31.03.2025.godine**	JP MD JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
2.	**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE - BUDVA** na osnovu člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova iz nadležnosti Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom i Javnom preduzeću nacionalni parkovi Crne Gore, broj 10-332/24-4577 od 02.08.2024.godine („Službeni list Crne Gore", br. 076/24 od 02.08.2024.), kao i Uredbe o izmjeni uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Javnom preduzeću za nacionalne parkove Crne Gore broj 10-332/24-7334/2 od 24.12.2024. godine („Službeni list Crne Gore", broj 128/2024 od 31.12.2024.), Izmjene i dopune Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028 godine broj 04-332/25-86/36 od 12.02.2025. godine, a u skladu sa članovima 8 i 163 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list. 19/25), i Zakona o uređenju prostora („Sl.list. 19/25) Pravilnikom o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme (Službeni list CG, br. 043/18, 076/18, 076/19, 009/24, 28/24) i članom 7. Zakona o morskom dobru (Službeni list RCG, br. 14/92) i Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta (Službeni list RCG, br. 20/08, 20/09, 25/09, 04/10, 61/10, 26/11), izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
	za postavljanje privremenih objekata na kupalištu označenom brojem **13C** u opštini **Tivat** predviđeni -Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Herceg Novi za period 2024-2028.godine	
4.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA-KORISNIK:**	**„Luštica development" AD Tivat**
5.	**PLANIRANO STANJE**	
5.1	**Namjena parcele odnosno lokacije i površine**	
	-U sklopu uređenog kupališta **13C** propisuju se urbanistički uslovi za postavljanje montažno-demontažnih i pokretnih, privremenih objekata kao i otvorenih površina u funkciji privremenog objekta koji se mogu postavljati za potrebe uređenih kupališta Na pješčanom dijelu odnosno prirodnoj obali u sklopu uređenih kupališta nije dozvoljeno postavljanje nepokretnih privremenih objekata; Na uređenim kupalištima je moguće postaviti rampe za ulazak u more lica sa invaliditetom, u skladu sa prostornim mogućnostima, bez potrebe unošenja lokacija u grafički dio Programa.	

Montažno-demontažni privremeni objekti na kupalištu se nakon sezone mogu ukloniti sa površine kupališta ili ostaviti na kupalištu uz obavezno konzerviranje u skladu sa smjernicama za konzerviranje privremenih objekata koje su dio ovog Programa;

Urbanistički uslovi za postavljanje spasilačke osmatračnice i spasilačkog punkt

Spasilačka osmatračnica i spasilački punkt postavljaju se na djelovima kupališta sa većom koncentracijom kupača, na pozicijama koje obezbjeđuju dobru preglednost kupališta i akvatorijuma, po mogućnosti na prirodnom uzvišenju.
Površina spasilačke osmatračnice u osnovi može biti do 4m2
Spasilački punkt je otvoreni prostor u funkciji privremenog objekta koji se određuje na većim kupalištima, na svakih 50m dužine kupališta, između dvije kule, u neposrednoj blizini vode, na koji se u toku dnevnog radnog vremena kupališta smješta spasilačka oprema potrebna za hitnu intervenciju (dvogled, bova za spašavanje, signalizacione zastave, oprema za prvu pomoć). Nakon dnevnog radnog vremena ova se oprema uklanja sa kupališnog dijela. (Tehnička dokumentacija: Idejno rješenje).

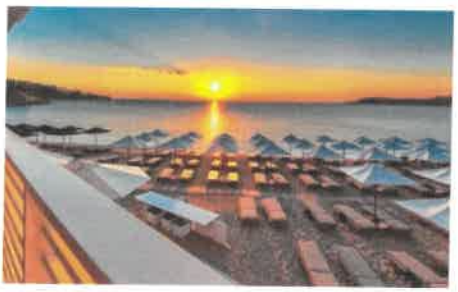
Informativna zastava
Informativna zastava se postavlja na spasilačkoj kuli i/ili spasilačkom punktu i može biti u tri boje (zelena, žuta i crvena).
Informativna zastava može da sadrži i informativni natpis o kupalištu (plava zastavica).
Kraći rubovi zastave moraju biti najmanje 0,75 m dužine. Omjer između dužine i širine mora biti najmanje 2:1.
Informativna zastava se postavlja na jarbolu na mjestu koje je vidljivo većini korisnika kupališta.
Visina jarbola ne smije biti manja od 5 m.
Tehnička dokumentacija: Fotodokumentacija.

Informativna tabla za korisnike kupališta
Informativne table na kupalištu su sljedećih dimenzija:
1) tabla sa informacijama o kupalištu, dimenzija konstrukcije 260 x 100 cm i dimenzija table 100x100cm;
2) tabla sa informacijama o plažnom redu, dimenzija 70 x 130cm;
3) tabla sa informacijama o bezbjednosti kupača, dimenzija 100x150 cm.
Konstrukcija informativne table za korisnike kupališta je metalna, pričvršćena za tlo na način primjeren postojećoj podlozi.
Tehnička dokumentacija: Idejno rješenje

Urbanistički uslovi za postavljanje objekta za smještaj plažnog mobilijara
Postavljanje objekta za smještaj plažnog mobilijara moguće je dozvoliti isključivo na kupalištima koja mobilijar izdaju po potrebi i na zahtjev korisnika, odnosno na kraju dnevnog radnog vremena plažni mobilijar (ležaljke i suncobrane) uklanjaju sa kupališne površine;
Površina na kojoj se postavlja objekta za smještaj plažnog mobilijara ne može se fizički mijenjati odnosno betonirati, odnosno postavlja se isključivo na postojeću

odnosno daščanu podlogu, maksimalne visine 10 cm u odnosu na kotu terena. Ne može se postavljati na pješčanom dijelu kupališta.
Objekat za smještaj plažnog mobilijara izrađuje se od montažnih elemenata, površine je do najviše 16 m2, a svojim izgledom je uklopljen u ambijent lokacije.
Način postavljanja ove vrste privremenih objekata je montiranje na licu mjesta od već napravljenih elemenata kontrukcije, elemenata krova, demontažnih elemenata vertikalnih pregrada (staklo, leksan, lim, tegola i drugo), demontažne podne platforme. Na isti način se vrši i demontaža.
Tehnička dokumentacija: Idejno rješenje

Sanitarni objekti za potrebe kupališta
Uz predviđeni ugostiteljski objekat, uz uređeno kupalište i u njegovom zaleđu, gdje za to postoje infrastrukturni priključci može se odobriti postavljanje montažno demontažnih sanitarnih objekata u površinama srazmjerno veličini ugostiteljskog objekta, odnosno kupališta i zakonskim propisima. Na kupalištima i u njihovom zaleđu sanitarni objekti mogu biti i kontejnerskog tipa;
Tehnička dokumentacija: Idejno rješenje ili tipski projekat
Pokretni privremeni objekti, odnosno oprema i uređaji koji se mogu naći na kopnenom dijelu kupališta su: kabine za presvlačenje, plažni tuševi, pokretni toaleti, mobilni sanitarni blok, sef na kupalištu, dječje igralište. Navedena oprema i uređaji se, za razliku od montažno-demontažnih objekata, nakon završetka sezone uklanjaju sa kupališta;
Za kabine za presvlačenje, potrebno je obezbijediti adekvatnu lokaciju i raspored u okviru kupališta.
Kabine za presvlačenje i plažni tuševi moraju biti postavljeni po obodu plažne površine i/ili u neposrednom zaleđu pješčanog dijela kupališta. Preporuka je da se kabine za presvlačenje grupišu sa plažnim tuševima.
Teže pomični elementi plažne opreme kao što su kante za otpadke, sefovi na plaži i dr. treba da budu postavljeni na način da se obezbijedi komforkorisnicima kupališta (sunce, pristup moru, prirodni hlad itd.), ne ometa se slobodno kretanje u prostoru kupališta i omogućava kontrola korišćenja opreme i njeno jednostavno servisiranje i održavanje.
Režim korištenja opreme na plaži, površina kupališta koja mora biti oslobođena od plažne opreme (ležaljke, suncobrani, stočići, kante za otpatke i dr.), dakle slobodni prostor s jedne i raspored odobrene količine plažne opreme u prostoru s druge strane utvrđuje se Ugovorom o zakupu, u odnosu na režim kupališta (hotelsko, javno, gradsko, specijalno itd).
Ležaljke se izrađuju od PVC materijala, drveta i ostalih lakih materijala, a baldahini se izrađuju od drvene konstrukcije površine do 2 x 2.5 m, natkrivene bijelim platnom i zavjesama.

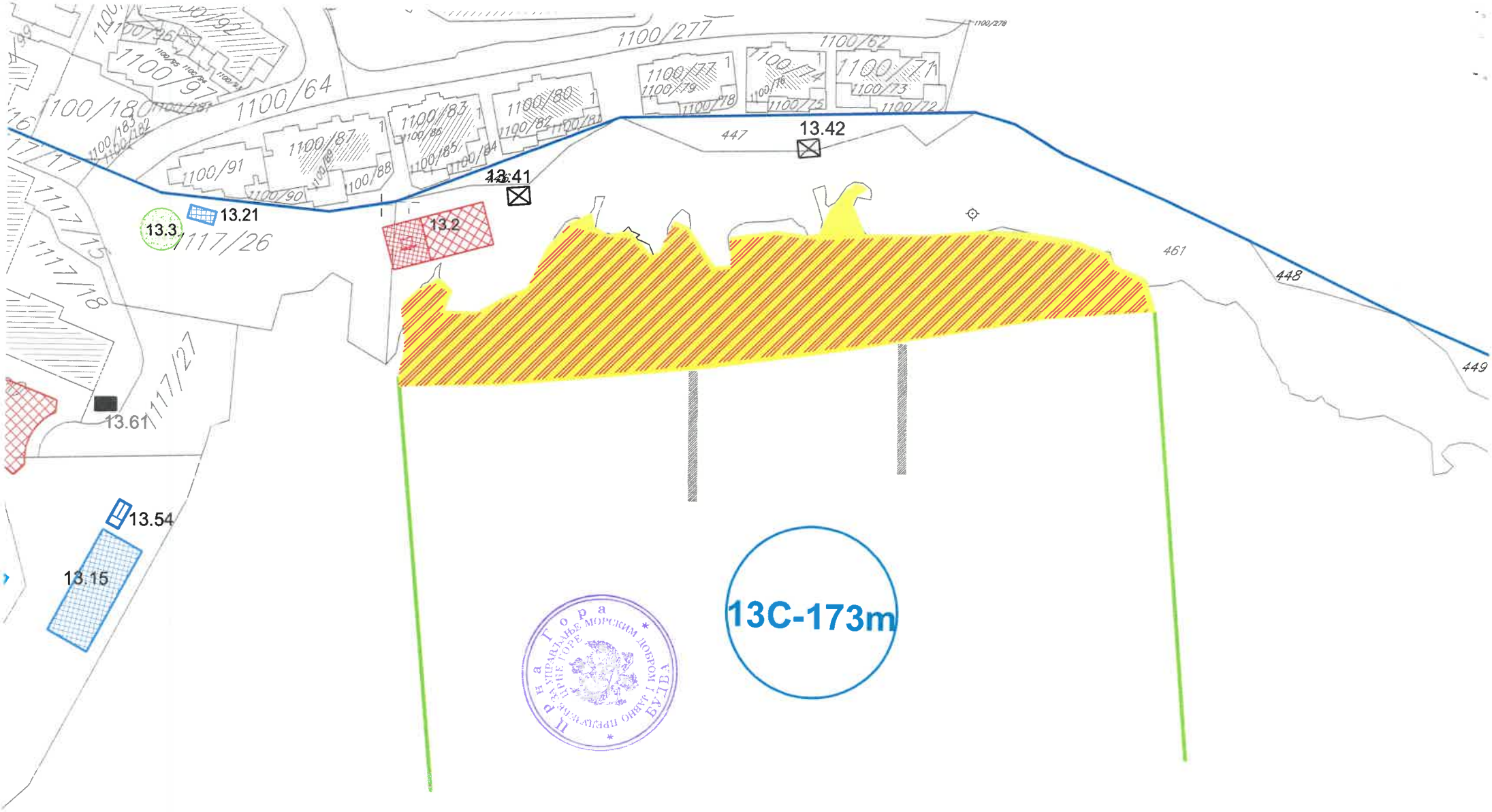
Slike: Primjeri uređenja kupališta

Pojas duž morske obale širine minimum 3m (mjereno za vrijeme plime) mora biti u potpunosti oslobođen plažne opreme i mobilijara radi omogućavanja slobodnog kretanja i bezbjednog i nesmetanog ulaska kupača u more.
Plažni mobilijar (suncobrani/ležaljke/baldahini) koji se postavlja na kupalištu, kao i ostala oprema koja je u funkciji kupališta (kabine za presvlačenje i dr.) može biti samo

	u pastelnim bojama (bijela, bež i dr.), a nikako sa reklamnim natpisima. Moguće je postaviti sef na plaži koji mora biti prefabrikovani objekat, kružne ili pravougaone osnove, visine do 200 cm, prečnika osnove do 160 cm, odnosno dimenzija do 1.2 x 1.2 m, a dimenzija pojedinačnog boksa je 40x40 cm.  Konstrukcija može da bude od nerđajućeg čelika pocinčanog i plastificiranog u boji ili plastificiranog aluminijuma. Montira se na ravnu daščanu podlogu. Izbor boja u velikoj mjeri zavisi od ambijenta. Poželjne boje su pastelne nijanse bež boje radi ambijentalnog uklapanja u okruženje; Sefovi na plaži se odobravaju po zahtjevu korisnika kupališta i mogu se odobriti na svim kupalištima bez potrebe dodatnog unošenja lokacije u grafički dio Programa. Poželjno ih je pozicionirati u blizini plažnih barova, ukoliko postoje na kupalištu; Na svakom kupalištu dužine preko 50m dozvoljeno je postaviti po jedno dječje igralište - privremeni objekat koji čini skup konstruktivnih elemenata, uređaja i druge opreme (na naduvavanje i sl.) koji se postavljaju na gotovu ili montažno-demontažnu podlogu. To je prostorno definisana cjelina čije zauzeće površine zavisi od vrste i broja naprava za igru djece. Sve naprave moraju biti izrađene od savremenih i kvalitetnih materijala s potrebnim atestima; Dječje igralište se postavlja na račun površine predviđene za smještaj ležaljki i njegova površina ne može biti veća od 5% površine kupališta; Otvorene površine u funkciji privremenog objekta koje se mogu naći na kupalištu su otvoreni sportski tereni (odbojka na pijesku, badminton, mali fudbal itd), dok se van površine, ali za potrebe kupališta mogu predvidjeti privremena parkirališta.
5.2	**Pravila parcelacije**
	Kupalište označeno kao **13C** predviđa se na **kat. parceli 461 KO Nikovići, Opština Tivat**
6.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Privremeni objekti se ne smiju postavljati na uređenim zelenim površinama. Poželjno ih je postavljati na neuređenim površinama koje bi na taj način bile oplemenjene. Privremeni objekti se ne smiju postavljati ako na bilo koji način ugrožavaju životnu sredinu (prekomjerna buka, štetna isparenja, opasni otpad i sl.). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG", br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG", br.54/16, 018/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.
7.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Zabranjeno je korišćenje zaštićenih prirodnih dobara na način koji prouzrokuje: oštećenje zemljišta i gubitak njegove prirodne plodnosti; oštećenje površinskih ili podzemnih geoloških, hidrogeoloških i geomorfoloških vrijednosti; oštećenje morskih zaštićenih područja; osiromašenje prirodnog fonda divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva; smanjenje biološke i predione raznovrsnosti; zagađivanje ili ugrožavanje podzemnih i površinskih voda." Na samom zaštićenom prirodnom dobru se ne mogu

	postavljati objekti trajnog karaktera, izvoditi radovi betoniranja, eksploatacije pijeska, uklanjanja vegetacije, izmjene obalne linije i strukturnog remodeliranja pješčane plaže. Izuzetak predstavljaju intervencije izgradnje rampi za pristup lica sa invaliditetom na planom definisanim lokacijama. Procjene uticaja na baštinu, koja uključuje studiju vizuelnog uticaja Definisanje jasnih i konzistentnih protokola i kriterijuma za realizaciju i postavljanje, gradnju ili uređenja takvih sadržaja tako da budu funkcionalno kompatibilna sa lokacijom i da ne remete atribute izuzetne univerzalne vrijednosti. • u posebno zaštićenim prirodnim i spomeničkim kulturnoistorijskim područjima kao i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, ne predviđati one djelatnosti i objekte koji mogu narušiti posebnost takvih područja/kulturnih dobara; • novi privremeni objekti se ne smiju postavljati u zaštićenim prirodnim i kulturno istorijskim područjima i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, bez prethodne saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
8.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
9.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	• kod utvrđivanja urbanističkih uslova za privremene objekte posebno treba voditi računa o sanitarnom aspektu istih, o uslovima koje propisuju nadležna javna komunalna preduzeća (vodovod, kanalizacija, telekom i elektrodistribucija), kao i uslovima koji proizilaze iz Zakona o bezbjednosti hrane; • uz uređeno kupalište i u njegovom zaleđu, gdje za to postoje infrastrukturni priključci može se odobriti postavljanje montažno demontažnih sanitarnih objekata u površinama srazmjerno veličini ugostiteljskog objekta, odnosno kupališta i zakonskim propisima bez potrebe predviđanja istih u grafičkom dijelu plana objekata privremenog karaktera. Na kupalištima i u njihovom zaleđu sanitarni objekti mogu biti i kontejnerskog tipa; • neophodno je predvidjeti uklanjanje svih montažnih toaleta nakon završetka sezone;
10.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
10.1	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv
11.	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.44/18). Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
12.	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG RJEŠENJA** **Potrebno je uraditi Idejno rješenje privremenih objekata na kupalištu sa dispozicijom pokretnih privremenih objekata na osnovu ovih UTU, Uslova za organizaciju kupališta koji su sastavni dio ovih UTU i fotografijama objekata za koje nije tražena izrada Idejnog rješenja**

13.	**POTREBA PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE** U skladu sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, neophodno je pribaviti Saglasnost na spoljni izgled privremenog objekta od strane **Glavnog gradskog arhitekte**	
14.	**- U skladu sa članom br. 40 Zakona o zaštiti prirode (sl.list Crne Gore 54/16, 018/19) potrebno je od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine pribaviti Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području.**	
15.	**NAPOMENA**: Nakon izrade dokumentacije tražene UTU potrebno je JPMD dostaviti **IDEJNO RJEŠENJE** (na CD-u u zaštićenoj verziji), original ili ovjerenu kopiju **Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte** i (za objekte gdje je to traženo) **Dozvolu** za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, Saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara **-Shodno članu 117**. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, korisnik je dužan da 15 dana prije postavljanja privremenog objekta, dostavi prijavu sa svom tehničkom dokumentacijom i Saglasnostima, Dozvolama traženim UTU nadležnom inspekcijskom organu lokalne uprave	
16.	**DOSTAVLJENO:** - Podnosiocu zahtjeva - Nadležnom inspekcijskom organu lokalne uprave - U spise predmeta - a/a	
17.	**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	**Anamari Nikić, mag.arh.**
		potpis Anamari Nikić
18.	**VD RUKOVODIOCA SLUŽBE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU:**	**Miljana Miljanić. Spec.App.građ**
19.	**M.P.**	**potpis** M. Miljanić
20.	**PRILOZI**	
	- Grafički prilog iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata - Uslovi za organizaciju kupališta	


1100/277
1100/62
1100/97
1100/64
1100/180
1100/91
1100/87
1100/83
1100/80
1100/77
1100/74
1100/71
1100/88
1100/90
1100/85
1100/82
1100/79
1100/78
1100/75
1100/73
1100/72
447
13.42
13.41
13.21
13.3
1117/26
13.2
461
448
449
1117/18
1117/27
13.61
13.54
13.15
13C-173m

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE
Broj : 0210 -950/7-2-Up
Budva, 03. april 2025. godine

Na osnovu Pravilnika o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Sl. list CG" br. 023/19 od 19. 04. 2019. godine, br. 076/19 od 31. 12. 2019. godine i br. 057/20 od 18. 06. 2020. godine), Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024 – 2028. godine (broj: 04-332/25-86/36 od 12. 02. 2025. godine), kao prilog i sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova (broj: 0210-950/7-1-Up od 31. 03. 2025. godine), Javno preduzeće utvrđuje:

USLOVE ZA ORGANIZACIJU
HOTELSKOG KUPALIŠTA

1. NAZIV KORISNIKA: "LUŠTICA DEVELOPMENT" AD TIVAT

2.KUPALIŠTE: TIVAT - lokacija br: 13C u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028. godine

dužina kupališta	površina plažnog prostora	1/2 kupališta oslobođena od p.mobilijara
173m	4361m²	ne treba
	60m² površina pontona za sunčanje	-
	60m² površina pontona za sunčanje	-

3. ORGANIZACIJA KUPALIŠTA

Prema skici iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028. godine, u označenom dijelu pravilno rasporediti plažni mobilijar (jedan suncobran i dvije ležaljke na najmanje 15m² za hotele sa 5*). Suncobrani i baldahini mogu da budu u zaštitnim bojama hotelskog brenda i da sadrže naziv hotela/brenda i to:

suncobrani	max 179 **na plažnom prostoru**	**ležaljke**	max 358 **na plažnom prostoru**
suncobrani	max 4 na pontonu	**ležaljke**	max 8 na pontonu
suncobrani	max 4 na pontonu	**ležaljke**	max 8 na pontonu

Ukoliko se na kupalištu postavljaju baldahini, isti se mogu postaviti na dijelu kupališta gdje je predviđeno postavljanje suncobrana i ležaljki. Jedan baldahin zauzima prostor od najmanje 8m² i zamjenjuje prostor namijenjen za postavljanje 1 suncobrana i 2 ležaljke.

Osloboditi od plažnog mobilijara:

- **zonu uz more** u širini od najmanje 3m, a na kupalištima površine do 500m² od najmanje 1m², radi slobodnog kretanja, ulaza i izlaza kupača;
- **pristup do mora**, u širini od najmanje 1m, na svakih 20m.

Na ulazu u kupalište istaći:

- **tablu sa informacijama o kupalištu** koja sadrži: naziv i vrstu kupališta, ime korisnika/zakupca, dužinu zahvata, plan organizacije kupališta sa skicom, radno vrijeme kupališta, tačan/dozvoljen broj plažnog mobilijara po vrstama, cjenovnik plažnog mobilijara (sa naznakom vremena do kada se plažni mobilijar naplaćuje), zonu uz more za slobodan prolaz kupača, kao i usluge koje se pružaju na plaži, brojeve telefona i nazive nadležnih inspekcijskih službi i link sa informacijama o kvalitetu morske vode, na crnogorskom i engleskom jeziku.
- **tablu sa informacijama o plažnom redu** koja sadrži pravila ponašanja na kupalištu i način i uslove korišćenja opreme na kupalištu, na crnogorskom i engleskom jeziku.

4. SANITARNO - HIGIJENSKI USLOVI I OPREMA NA KUPALIŠTU:

Kupalište treba da bude opremljeno neophodnim uređajima i opremom, i to:

- jednim sanitarnim čvorom na svakih 1000m² površine kupališta ili sanitarnim čvorom u objektu korisnika kupališta, kada se objekat nalazi na udaljenosti do 50m od kupališta (koji može biti izrađen od čvrstog materijala ili može da bude montažni kontenjerskog tipa i priključen na javni kanalizacioni sistem ili mobilni ukoliko ne postoji mogućnost priključka);
- mobilnim korpama za otpatke, koje su postavljene na svakih 10m i korpama za selektivno odlaganje otpada ukoliko za to postoji mogućnost, izrađene od adekvatnog materijala pogodnog za održavanje;
- dva tuša na svakih 50m kupališta;
- dvije kabine za presvlačenje na svakih 50m, izrađene od montažno/demontažnih materijala pogodnih za održavanje i bez reklamnih natpisa;
- protivpožarni aparat.

tuševi	kabine za presvlačenje	sanitarni objekat	korpe za otpatke	protivpožarni aparat
7	7	4	najmanje 17	1

5. USLOVI BEZBIJEDNOSTI KUPALIŠTA

Spasilačka služba treba da ima najmanje jednog spasioca koji ispunjava uslove utvrđene zakonom kojim se uređuje Crveni krst, na svakih 50m dužine obale u julu i avgustu, odnosno na svakih 100m dužine obale u ostalim mjesecima, o čemu je potrebno posjedovati važeći dokument Crvenog krsta.

MJESEC	*BROJ SPASILACA*	*OPREMA I USLOVI*
maj, jun septembar i oktobar	2	Lična oprema spasioca na vodi: uniforma (majica i šorts sa oznakom spasilačke službe na crnogorskom i engleskom jeziku), pištaljka, mobilni telefon, bova za spašavanje, dvogled i laka ronilačka oprema.
jul i avgust	3	

	KOM	*OPREMA I USLOVI*
SPASILAČKA KULA sa informativnom tablom o bezbjednosti kupača i kompletom signalizacionih zastavica	2	**Spasilačka kula** se postavlja na svakih 100m dužine obale, sa istanutim natpisom "spasilac" na crnogorskom i engleskom jeziku, dok se **spasilački punkt** postavlja na svakih 50m, između dvije kule za spasioce u neposrednoj blizini vode. Oprema na kuli i punktu obuhvata: dvogled, bova za spašavanje, signalizacione zastavice, mobilni telefon i oprema za prvu pomoć. **Tabla sa informacijama o bezbjednosti kupača** koja sadrži informacije o radnom vremenu spasioca, objašnjenjem značenja boja zastavica i drugim informacijama koje su bitne za bezbjednost kupača, na crnogorskom i engleskom jeziku. Tabla se postavlja na spasilačkoj kuli i/ili punktu. **Signalizacione zastavice** (u tri boje) se postavljaju na spasilačkoj kuli i/ili punktu. Označavaju bezbjedonosne uslove za kupanje (**zelena** - bezbjedno i bezopasno kupanje, **žuta** - kupanje je ograničeno i može biti opasno, **crvena** - kupanje je zabranjeno ili spasioc nije na dužnosti). Sastavni dio spasilačke opreme obuhvata i 1 (jedan) čamac za spašavanje na svakih 200m dužine obale.
SPASILAČKI PUNKT sa informativnom tablom o bezbjednosti kupača i kompletom signalizacionih zastavica	**ne treba**	

Ograđivanje kupališta sa mora: Vodeni prostor kupališta, na udaljenosti od 100m od obale ograđuje se bovama koje su međusobno povezane jedna crvena i jedna bijela bova valjkastog oblika, svaka dužine 80cm, prečnika 15cm i obima 50cm, koje su ankerisane (usidrene) tegovima većim od 50kg. Bove se mogu postaviti na manjoj ili većoj udaljenosti od 100m, ukoliko bi ugrožavalo bezbjednost plovidbe, plovne puteve ili stvaralo prepreke na moru ili na kupalištima gdje je na udaljenosti od 100m plitka voda u skladu sa mišljenjem nadležne institucije, koje je korisnik dužan pribaviti.

6. POSEBNI USLOVI ZA HOTELSKO KUPALIŠTE:

- uređeni prilazi kupalištu i moru za lica sa invaliditetom, gdje to dozvoljava konfiguracija terena;
- uređen prostor za boravak djece;
- prostor za njegu djece uzrasta od 0 do 12 mjeseci;
- prostor za odlaganje ličnih stvari;
- najmanje jedan toalet prilagođen licima sa posebnim potrebama;
- organizovana animacija za djecu.

7. Sastavni dio ovih uslova su skice za opremanje hotelskih kupališta.

Obrađivač:
Milica Mašanović,
Služba za zaštitu i održivi razvoj

Dijana Došljak,
Rukovoditeljka Službe za zaштitu i održivi razvoj

168000000403
121-919-5687/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-5687/2025
Datum: 14.05.2025.
KO: NIKOVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu VUJADINOVIĆ DRAGAN, RADOVIĆI BB TIVAT, za potrebe LUŠTICA DEVELOPMENT AD izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 263 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
461			8 21		NIKOVIĆI	Prirodno neplodno zemljište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		44608	0.00
								44608	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA - - PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
0000002010666	VLADA CRNE GORE KARAĐORĐEVA BB PODGORICA	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
461				1	Prirodno neplodno zemljište	13/10/2000 0:0	Morsko dobro
461				13	Prirodno neplodno zemljište	10/12/2013 0:0	Pravo zakupa NEOGRANIČENO, PRENOSIVO I SAMOSTALNO PRAVO KORIŠĆE NJA U KORIST LUŠTICA DEVELOPMENT AD TIVAT, U SVEMU PO KONAČNOM RJEŠENJU BR. 954-121-UP I-2407/2013 OD 14.10.2013., UKNJIŽENO DO 11.10.2103.GOD.
461				20	Prirodno neplodno zemljište	12/05/2014 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI ZAKLJUČENOG IZMEDJU LUŠTICA DEVELOPMENT A.D TIVAT S JEDNE STRANE KAO PRODAVCA I KHALID SAAD MOHAMMAD ISHAQ BARK ALHADDAD S DRUGE STRANE KAO KUPCA STANA BR D624 NA DRUGOM SPRATU U ZGRADI D6 ,UZZ-1207/2013 OD 18.11.2013 GOD.,OVJEREN KOD NOTARA BRANKE KAŠCELAN

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE 37 PODGORICA

za Načelnik:

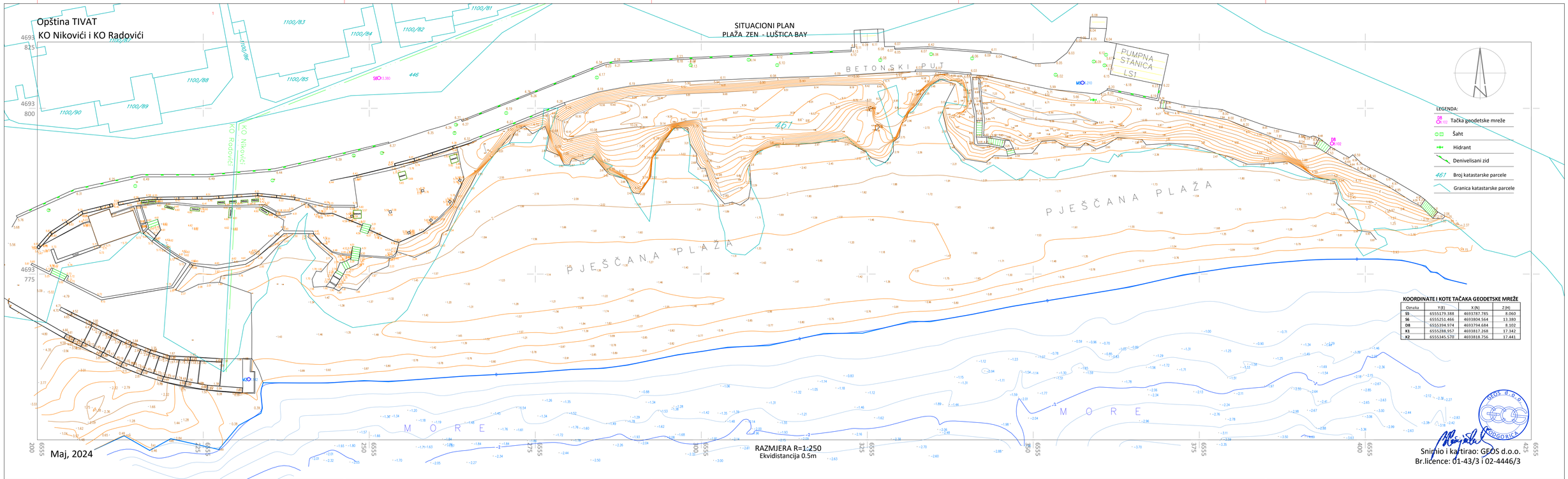
Kontić Marko dipl.pravnik

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
461/0		121-2-954-3609/1-2019	23.12.2019 10:50	VUJADINOVIĆ DRAGAN ZA LUŠTICA	PROVOĐENJE ELABORATA NA KP 447,461 KO NIKOVIĆI GEOS OVJERA BR. 121-958-1516/2019

Opština TIVAT
KO Nikovići i KO Radovići

SITUACIONI PLAN
PLAŽA ZEN - LUŠTICA BAY



KOORDINATE I KOTE TAČAKA GEODETSKE MREŽE

Oznaka	Y(E)	X (N)	Z (H)
S5	6555179.388	4693787.785	8.060
S6	6555251.466	4693804.564	13.380
D8	6555394.974	4693794.684	8.102
K1	6555288.957	4693817.268	17.342
K2	6555345.570	4693818.756	17.441

Maj, 2024

RAZMJERA R=1:250
Ekvidistancija 0.5m

GEOS d.o.o. PODGORICA

Snimio i kartirao: GEOS d.o.o.
Br.licence: 01-43/3 i 02-4446/3

GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3
Tel/fax: +38220-290-264 CKB: 510-3898-83
Mob: 067-210-261 Erste: 540-5339-36
E-mail: geos@t-com.me
office@geos.co.me PIB: 02388839 302
www.geos.co.me PDV: 30/31-03093-4

IZJAVA O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA

GEOS d.o.o iz Podgorice je na zahtjev investitora, „**LUŠTICA DEVELOPMENT" AD Tivat,** izvršio preklapanje ažurnog katastarskog plana i projekta uređenja kuplaišta-MARINA BEACH, i daje sljedeću **IZJAVU**:

- **Projektovano uređenje kupališta – CHEDI PLAŽA** (montažno demontažni i pokretni privremeni objekti u funkciji uređenja kupališta) **u najvećim djelom pada na dio Katastarske parcele 461 KO Nikovići, tj na Lokaciji sa oznakom 13C u dužini od 173m., koja je predviđena Izmjenama i dopunama Programoma privremenih objekata u zoni morskog dobra u Opštini Tivat za period 2024.-2028. godine. Površine ove katastarske parcele iznosi P=44608m².** Dio objekta sa oznakom 13.2 u površini od 14m^2 pada na KP 1117/26 KO Radovići

- **Prilaz kupalištu je obezbijeđen sa asfaltnog puta na KP 1117/26, koja je u vlasništvu Crne Gore 1/1, a na kojoj Investitor ima pravo zakupa.**

Izjava služi za potrebe davanja saglasnosti za izgradnju objekta.

Podgorica, 09.06.2025.god.

GEOS d.o.o. PODGORICA

*za **GEOS** d.o.o.*

Mr Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

Dated 23 October 2009

1 **Government of Montenegro**

and

2 **Municipality of Tivat**

and

3 **Luštica Development AD Podgorica**

Lease and Development Agreement

relating to

The Luštica Development
Municipality of Tivat

This lease and development agreement (the '**Lease and Development Agreement**') is made the 23rd day of October 2009 between:

1 **The Government of Montenegro** whose principal place of administration is at Jovana Tomaševića 1, 81000, Podgorica, Montenegro (the '**Government**');

2 **The Municipality of Tivat** whose principal place of administration is at "Nikole Đurkovića" bb, Tivat, Montenegro (the '**Municipality**'); and

3 **Luštica Development AD Podgorica** whose principal place of business is at 1 Jovana Tomasevica Street, Podgorica, registered with Commercial Court in Podgorica under number 4-0008824/001 (the '**Project Company**').

The Government, the Municipality and the Project Company are hereinafter collectively referred to as the '**Parties**' and each individually as a '**Party**'.

Whereas:

A The Government is the freehold owner of the Site with the exception of certain parcels that are owned by the Municipality ('**Municipality Parcels**') that are expressly included in this Lease and Development Agreement.

B By a decision of the Government of Montenegro on the 5th of June 2008, the Project Company was granted the right to enter into a long term lease of the Site for the purpose of developing and thereafter managing a mixed use resort of the highest international standard.

C The Government has initiated a public tender procedure for the sale of 90% of the shares in Lustica Development AD which company has been selected as the developer for the design, financing, construction, sale of individual residential units and hotels and subsequent operation of a high-quality tourist resort under a long term lease with the Government.

D Orascom Development Holding AG (Switzerland), Orascom Hotels and Development S.A.E. (Egypt) and Orascom Hotels Holding S.A.E. (Egypt) have formed a consortium (the '**Consortium**') and constitute a group of companies experienced in developing, constructing and operating substantial mixed use and resort complexes of the highest international

standard, which was the successful bidder in the public tender.

E On the same date as this Lease and Development Agreement but prior to the execution of this Lease and Development Agreement the Consortium and ONSA Holding Ltd. (BVI) entered into a share purchase agreement ('**Share Purchase Agreement**') for the purchase of ninety percent (90%) of the shares of the Project Company from the Government.

Now this Deed witnesses as follows:

Part One: Definitions and Interpretations

1 Definitions and interpretations

For all purposes of this Lease and Development Agreement the terms defined in this clause have the meanings specified.

1.1 **'Affiliate'**

'Affiliate' means with respect to any Person, any other Person that, directly or indirectly, (a) owns or who has Voting Control over the first Person, (b) is owned by the first Person, or such first Person has Voting Control over such other Person, or (c) is commonly owned or under common Voting Control with the first Person or by the shareholders of the first Person. For the purposes of this definition the term "own" or "owned" means ownership of more than fifty percent (50%) of the equity interests or rights to distributions on account of equity of the Person in question and the term "Voting Control" means the power to direct the management or policies of a Person, whether through the ownership of voting securities or through the board of directors, by contract, or otherwise; provided however that (i) the Project Company shall not be considered to be an Affiliate of the Government and (ii) public sector companies providing utility services shall not be considered Affiliates of the Government.

1.2 **'Apartment'**

'Apartment' means a residential unit forming part of an Apartment Building.

1.3 **'Apartment Building'**

'Apartment Building' means a building where at least two separate parts are intended for residential use and together with the building form a constructional and functional whole. The Apartment Building is comprised

D M.

of separate and joint parts of the building.

1.4 **'Approvals'**

'Approvals' means references to the approvals, consents, permissions and licences of any local or other competent authority that are from time to time necessary to enable the Project Company to lawfully begin, carry out and finalise the Works and each and every stage or phase of the Works and if they are destroyed or damaged to reinstate them.

1.5 **'The Architect'**

'The Architect' means an international firm of architects with experience in the resort and leisure industry suggested by the Project Company and approved by the Government and subsequently appointed by the Parties for the purpose of issuing a Certificate of Practical Completion.

1.6 **'Best Efforts'**

'Best Efforts' means the efforts that could reasonably be expected from a reputed development company in performing its obligations under the Lease and Development Agreement applying Best International Practices.

1.7 **'Best International Practices'**

'Best International Practices' means the exercise of that degree of professional skill, diligence, prudence and foresight as would reasonably and ordinarily be expected from a skilled, qualified and experienced resort property development entity responsible for carrying out responsibilities and discharging operations of a type such as the obligations under this Lease and Development Agreement and complying with those practices, methods, equipment, specifications and standards of management, safety and performance, (as the same may change from time to time), as are commonly used by professional organisations carrying out such tasks in connection with facilities of a type and size similar to the Development, which in the exercise of reasonable judgement and in light of the facts known at the time a decision was made, are considered economically and financially prudent, safe and professionally acceptable practices.

1.8 **'Blue Zone'**

'Blue Zone' means the area marked in blue in **Schedule 1**.

1.9 **'Buildings'**

'Buildings' means all buildings or structures of any type (including Villas, Apartments, Apartment Buildings, Commercial Buildings, hotels, the Mooring Area, the Pier and the Jetty), and Project Company Infrastructure and Utilities constructed or installed on the Site from time to time and '**Building**' means any of the Buildings.

1.10 **'Business Day'**

'Business Day' means any day other than a Saturday, Sunday or public holiday on which banks in Montenegro are open for business.

1.11 **'Casino'**

'Casino' means the casino as described in Clause 2.2.4.

1.12 **'Certificate of Practical Completion'**

'Certificate of Completion' means a certificate issued by the Architect certifying that the Minimum Build Obligations in respect of a Phase of the Development have been completed in accordance with Clause 16.9.

1.13 **'Civil Defence Facilities'**

'Civil Defence Facilities' means those items specified in **Schedule 2** to be supplied by the Project Company for the purposes of enabling the Civil Defence Services to be provided in respect of the Project which shall all be located on the Site or near the Site, and which shall be constructed at the expense of the Project Company.

1.14 **'Civil Defence Services'**

'Civil Defence Services' means Government provided services of policing, immigration control, customs, fire services and sea rescue required in respect of the developments contained in the Site or the inhabitants and users of the Project.

1.15 **'Coastal Area'**

'Coastal Area' means the area coloured in purple in **Schedule 4** around the coast of the Site and forming part of the Site and including the Mooring Area, the Pier and the Jetty.

1.16 **'Commercial Buildings'**

'Commercial Buildings' means any and all Buildings developed on the Site other than Villas, Apartments and Apartment Buildings, and which for the avoidance of doubt include hotels.

1.17 **'Compensation'**

'Compensation' means that the responsible Party shall put the aggrieved Party economically in the position the latter would have been had the respective action or omission giving rise to the claim to compensate or indemnify not occurred, subject to the following:

1.17.1 Compensation shall be limited to direct damages, including loss of profit, whose entitlement is decided in accordance with the Law and whose quantum is the direct damage and loss which is arising in the ordinary

1.10 **'Business Day'**

'Business Day' means any day other than a Saturday, Sunday or public holiday on which banks in Montenegro are open for business.

1.11 **'Casino'**

'Casino' means the casino as described in Clause 2.2.4.

1.12 **'Certificate of Practical Completion'**

'Certificate of Completion' means a certificate issued by the Architect certifying that the Minimum Build Obligations in respect of a Phase of the Development have been completed in accordance with Clause 16.9.

1.13 **'Civil Defence Facilities'**

'Civil Defence Facilities' means those items specified in **Schedule 2** to be supplied by the Project Company for the purposes of enabling the Civil Defence Services to be provided in respect of the Project which shall all be located on the Site or near the Site, and which shall be constructed at the expense of the Project Company.

1.14 **'Civil Defence Services'**

'Civil Defence Services' means Government provided services of policing, immigration control, customs, fire services and sea rescue required in respect of the developments contained in the Site or the inhabitants and users of the Project.

1.15 **'Coastal Area'**

'Coastal Area' means the area coloured in purple in **Schedule 4** around the coast of the Site and forming part of the Site and including the Mooring Area, the Pier and the Jetty.

1.16 **'Commercial Buildings'**

'Commercial Buildings' means any and all Buildings developed on the Site other than Villas, Apartments and Apartment Buildings, and which for the avoidance of doubt include hotels.

1.17 **'Compensation'**

'Compensation' means that the responsible Party shall put the aggrieved Party economically in the position the latter would have been had the respective action or omission giving rise to the claim to compensate or indemnify not occurred, subject to the following:

1.17.1 Compensation shall be limited to direct damages, including loss of profit, whose entitlement is decided in accordance with the Law and whose quantum is the direct damage and loss which is arising in the ordinary

course of things without other intervening cause and independent of special circumstances, which direct damage and loss is at the time of contracting foreseeable as would result from the respective action or omission giving raise to the claim to compensate or indemnify and is unable to avoid by reasonable effort; and

1.17.2 Compensation shall exclude punitive or exemplary damages; and

1.17.3 Compensation shall comprise all and any direct damages that may be awarded under the Law, attorneys fees, expert costs as well as all and any other expenses and/or costs incurred in connection with the action or omission which are the result of a Change of Law or other breach of this Lease and Development Agreement; and

1.17.4 all damages and losses claimed are subject to the affected Party taking all reasonable efforts to mitigate the direct damage suffered and any loss arising therefrom.

1.18 **'Commonhold'**

'Commonhold' means an undivided share in the Freehold of the Apartment Building and Usage Rights pertaining to the Plot on which the Apartment Buildings are situated and those parts of the Apartment Buildings intended for the common use and benefit of all owners of an Apartment within the Apartment Buildings and which includes the Apartment Buildings' foundation, walls, entrances, lifts (if any), staircases, stairwells, corridors, floors, roof, gas and water pipes and electricity wires, except those contained in the interior of any Apartment.

1.19 **'Consortium'**

'Consortium' shall have the meaning given thereto in the preamble to this Lease and Development Agreement.

1.20 **'Detailed Building Approval'**

'Detailed Building Approval' means the approvals necessary to be obtained by the Project Company in order to commence with the construction of a Building and any part of the Project Company Infrastructure and Utilities forming part of the Initial Phase of the Development and '**Detailed Building Approvals**' means several of them.

1.21 **'Detailed Urbanistic Plan'**

'Detailed Urbanistic Plan' means the binding, detailed planning documents relating to any part of the Site prescribing urban-technical conditions for construction of objects, division of land into urban plots and details on infrastructure network and communal objects within such area in

accordance with the Spatial Plan.

1.22 **'Development'**

'Development' means all Buildings, Roads and other structures constructed by the Project Company, its Affiliates, Third Party Developers, Third Party Purchasers and other third parties on the Site in accordance with the terms of this Lease and Development Agreement.

1.23 **'Development Standards'**

'Development Standards' means the standards to which the Buildings and other structures to be erected on the Site should be constructed, managed, operated and maintained as described in **Schedule 5**.

1.24 **'Development Tasks'**

'Development Tasks' means all acts necessary to be performed by the Project Company in order to accomplish the establishment and operation of the Project as contemplated in the Masterplan and in accordance with the applicable Spatial Plan and the Detailed Urbanistic Plan.

1.25 **'Disposal'**

'Disposal' means any sale or transfer of Freehold, grant of Usage Right, or Long Term Lease (but not, for the avoidance of doubt, any mortgage or charge) by the Project Company to a Transferee in respect of any Plot.

1.26 **'Disposal Interest'**

'Disposal Interest' means the interest in any Plot granted to a Transferee by means of a Disposal whether such interest is a Freehold, Usage Right, or Long Term Lease.

1.27 **'Dispute'**

'Dispute' means any dispute, claim, controversy or difference of any kind whatsoever which arises between the Parties out of or in connection with this Lease and Development Agreement.

1.28 **'Disputed Land'**

'Disputed Land' means the lands indicated in **Schedule 6** in respect of which the ownership rights are disputed.

1.29 **'Effective Date'**

'Effective Date' means the date on which this Lease and Development Agreement becomes effective in accordance with Clause 2.

1.30 **'Force Majeure'**

'Force Majeure' means any operation of the forces of nature as

reasonable foresight and ability on the part of the affected Party could not provide against (including hurricanes, tornadoes, other severe storms, floods, earthquakes, volcanic eruptions, disease, epidemics and certain fires and explosions); fires and explosions caused wholly or in part by human agency; acts of war, riots, terrorism or other civil commotion; inability to obtain necessary plant, equipment or materials due to blockade, embargo or sanctions which significantly and adversely affect the operation of the Project.

1.31 **'Freehold'**

'Freehold' means unrestricted and transferable title to and registered ownership of any specified part of a Plot or a Building that will initially only be granted for Villas and their Villa Freehold Plots and for Apartments (excluding their Plots).

1.32 **'Gender and number'**

Words importing one gender include all other genders; words importing the singular include the plural and vice versa.

1.33 **'Golf Course'**

'Golf Course' means that part of the Site on which a golf course shall be constructed in accordance with the Spatial Plan.

1.34 **'Government'**

'Government' means the Government of Montenegro including all of its ministries or agencies and organisations and units, as amended from time to time, it being understood that the Government of Montenegro, as Party to this Lease and Development Agreement, shall be fully liable for all acts, omissions and obligations under this Lease and Development Agreement.

1.35 **'Green Zone'**

'Green Zone' means the areas marked in green as shown in as shown in **Schedule 1**.

1.36 **'Gross Receipts'**

'Gross Receipts' means all operational revenues (including, without limitation, service charges but excluding any share sales and all dividends received from Subsidiaries and Affiliates) and proceeds of leases and sales of every kind received by the Project Company or its Affiliates or Subsidiaries in respect of the operation of the Resort and calculated on an arm's length basis by a willing seller to a willing buyer including the gross proceeds of sale received by the Project Company or its Affiliates or Subsidiaries in respect of the sale of the Villas and the sale, transfer or assignment of Freehold or Usage Rights to a Third Party Developer by the

Project Company or its Affiliates or Subsidiaries, but deducting from such operational revenues (i) any purchase price paid by the Project Company to the Government in respect of such sales in accordance with Clause 6 and (ii) the proceeds of sales of every kind directly or indirectly earned from businesses carried on by the Project Company and its Affiliates in relation to hotels. Notwithstanding the above in the case of billing for water and sewerage the fees included for the Municipality's account shall be 3% of the amounts invoiced by the Project Company.

1.37 **'Headings'**

The clause, paragraph and schedule headings and the table of contents do not form part of this document and are not to be taken into account in its construction or interpretation.

1.38 **'ICSID'**

'ICSID' means the International Centre for Settlement of Investment Disputes in Washington, D.C.

1.39 **'ICSID ADDITIONAL FACILITY Rules'**

'ICSID Additional Facility Rules' means the Additional Facility Rules of the International Centre for Settlement of Investment Disputes in Washington, D.C.

1.40 **'Infrastructure and Utilities'**

'Infrastructure and Utilities' means the road access, data/telephone lines, electricity, and water supply to be provided to the Specified Connection Points, and associated infrastructure owned and/or constructed or to be constructed by the responsible Utility Provider and which is outside the Site, in accordance with the requirements as set out in **Schedule 7**.

1.41 **'Initial Phase of Development'**

'Initial Phase of Development' shall mean the carrying out and completion of that part of the Works required to be carried out within four (4) Years from the Effective Date as set out in **Schedule 12**.

1.42 **'Interest'**

'Interest' means simple interest calculated on a daily basis (not compounding) from the date on which interest becomes chargeable on any payment pursuant to any provision of this Lease and Development Agreement to the date on which such payment is made.

1.43 **Interpretation of 'consent' and 'approved'**

References to 'consent of the Government' or words to similar effect are references to a prior written consent signed by or on behalf of the Government and references to the need for anything to be 'approved by

the Government' or words to similar effect are references to the need for a prior written approval by or on behalf of the Government.

1.44 **Interpretation of 'the last Year of the Term' and 'the End of the Term'**

References to 'the last Year of the Term' are references to the actual last Year of the Term howsoever it determines and references to the 'End of the Term' are references to the end of the Term whensoever and howsoever it determines.

1.45 **Interpretation of 'this Lease and Development Agreement'**

Unless expressly stated to the contrary, the expression 'this Lease and Development Agreement' includes any documents supplemental to or collateral with this document or entered into in accordance with this document.

1.46 **'Investment Programme'**

'Investment Programme' means the tentative Investment Programme described or referred to in **Schedule 9** based on the bid submitted by the Consortium.

1.47 **'Jetty'**

'Jetty' means the structure giving accommodation to boats without any permanent berth as further detailed in **Schedule 10**.

1.48 **'Joint and several liability'**

Where any Party to this Lease and Development Agreement for the time being comprises two or more persons, obligations expressed or implied to be made by or with that Party are deemed to be made by or with the persons comprising that Party jointly and severally.

1.49 **'Land Registry'**

'Land Registry' means the Land Registration Office (Cadastre) and the State Directorate for Immoveables of Montenegro.

1.50 **'Law'**

'Law' means from time to time any decree, ministerial decision, statute, statutory instrument, law, proclamation, order, regulation, resolution, notice, ruling by a court as to the interpretation of the Law, by-law, directive, treaty or other instrument or requirement having the force of law within the state of Montenegro issued, declared, passed or given effect to in any manner by the Government or a court, as the case may be.

1.51 **'Legal Obligations'**

'Legal Obligations' means any obligation relating to the Resort or its occupation or use based on the Law and imposed by any governmental, public, judicial or local authority.

1.52 **'Long Term Lease'**

'Long Term Lease' means a lease or a sublease for a term exceeding thirty (30) years which shall include:

- a lease or sublease which is capable of being renewed and in respect of which the original term together with any renewal term or renewal terms exceeds thirty (30) years; and

- back to back leases where the combined terms of such leases exceed thirty (30) years. For the purposes of this definition the phrase "back to back leases" means one or more leases entered into by parties in respect of the same Plot of land whereby the second or subsequent lease comes into force as soon as the original or earlier lease expires, e.g. two leases entered into by parties in respect of the Plot with one lease to become effective immediately and expiring on 30 September 2024 and the other lease becoming effective on 1 October 2024 and expiring on 30 September 2039; and

- any other form of disposition affording the same rights as a Disposal (not being a Usage Right or a Freehold) for a term exceeding thirty (30) years.

1.53 **'Masterplan'**

'Masterplan' means the plan forming **Schedule 11** that has been agreed between the Parties that is to be updated and further detailed in accordance with any variation thereto agreed by the Parties provided that such amendments are in accordance with the Spatial Plan.

1.54 **'Minimum Build Obligations'**

'Minimum Build Obligations' means the minimum obligations related to works that are to be undertaken by the Project Company or by third parties as a minimum for each Phase of the Development as more fully described in Clause 16 and **Schedule 12**.

1.55 **'Minimum Investment Obligations'**

'Minimum Investment Obligations' means the minimum obligations relating to investment in the Project amounting to one hundred fifty million Euros (€150,000,000) to be calculated based on the entire amount invested (regardless whether equity or finance and whether third party payments or payments in kind) and other payments made by the Project Company, its

Affiliates, Third Party Developers and other third parties related to the Project including salaries and consultants' fees and the like in accordance with Clause 16.5.

1.56 **'Mooring Area'**

'Mooring Area' means that part of the Site that will be constructed for the mooring, and servicing of boats in accordance with **Schedule 10** and the State Location Study and the Law.

1.57 **'Municipality'**

'Municipality' means the municipality of Tivat.

1.58 **'Blank'**

1.59 **'Nominated Operator(s)'**

'Nominated Operator(s)' means a reputable hotel operating Person selected by the Project Company and approved by the Government (such approval not to be unreasonably withheld) to operate any one or more of the three hotels in this Lease and Development Agreement to be constructed by the Project Company in accordance with the Minimum Build Obligations under a recognised brand of an international four or five star standard that is consistent with and enhances the reputation and quality of the Resort (**'the Selected Brand'**).

1.60 **'Performance Guarantee'**

'Performance Guarantee' means the security to be provided by the Project Company in accordance with Clause 40.

1.61 **'Person'**

'Person' means (i) a natural Person acting for himself or herself or in a representative capacity or (ii) a partnership, corporation, limited liability company, government or municipal authority, trust, unincorporated organisation or any other legal entity of any kind.

1.62 **'Phases of the Development'**

'Phases of the Development' or individually 'Phase of Development' means the carrying out and completion of the Works in respect of each Development Area and the term **'Initial Phase of the Development'** shall mean the carrying out and completion of the Works in respect of the first part of the Minimum Build Obligations the term **'Second Phase of the Development'** means the carrying out and completion of the Works in respect of the second part of the Minimum Build Obligations and the Term **'Third Phase of the Development'** means the carrying out and completion of the Works in respect of the third part of the Minimum Build

Obligations.

1.63 **'Pier'**
'Pier' means such structure of docks and pontoons, that is required to accommodate fifty (50) boats and berths of up to twenty five (25) metres in size as described in more detail in **Schedule 10**.

1.64 **'Plan of the Site'**
'Plan of the Site' means the plan attached to this Lease and Development Agreement as **Schedule 4** showing the area of the Site edged in bold black.

1.65 **'Plot'**
'Plot' means any defined and properly delineated plot of land situated within the Site being either cadastral plot or an urbanistic plot.

1.66 **'Project'**
'Project' means the implementation, planning, design, development, financing, marketing, sale, leasing, utilisation of, management, maintenance and operation of the Site in Luštica as contemplated in the Masterplan and in accordance with the applicable Spatial Plan and the Detailed Urbanistic Plan, for the purpose of creating and operating the Resort.

1.67 **'Project Assets'**
'Project Assets' means all Freehold interests and options, Usage Rights, and all other assets owned by the Project Company, its Subsidiaries, Affiliates, Third Party Developers, Third Party Users, Third Party Purchasers or other third parties in or in relation to the Site, including but not limited to any Project Company Infrastructure and Utilities, roads, paths, common public spaces such as parks, pipelines, transmission lines for electricity and telecommunications, drains, sewers, water transmission facilities and other similar infrastructure necessary for the use, operation and occupation of the Project, all Buildings and other structures of any type and configuration constructed on the Site, and all other assets owned or used by the Project Company or its Affiliates.

1.68 **'Project Company Infrastructure and Utilities'**
'Project Company Infrastructure and Utilities' means infrastructure and utilities within the Site that are not Infrastructure and Utilities, which are designed, constructed, developed, managed, maintained and financed by and under exclusive control of the Project Company and which are initially owned by the Project Company and subsequently by the Municipality in accordance with Clause 9.

1.69 **'Project Company Licences and Permits'**

'Project Company Licences and Permits' means all such licences, permits, consents and approvals from the Government and the Municipality as the Project Company, its Affiliates or Third Party Developers may require, from time to time, to hold pursuant to applicable Law to fulfil the Development Tasks and to benefit from the rights given to the Project Company under this Lease and Development Agreement and so as to enable the implementation of the Detailed Urbanistic Plans and the commercial operation of the Project.

1.70 **'Qualified Person'**

'Qualified Person' means a Person that directly or through its shareholders (i) has adequate financial capacity and qualifications to perform those parts of the Development Tasks to be undertaken by such Person, (ii) is not of ill repute, and (iii) is not in any other manner a Person with whom or with which a prudent business Person would not wish to associate in a commercial venture.

1.71 **'Quarry'**

'Quarry' means the land shown coloured green on the Site described in **Schedule 4**.

1.72 **'Quarter Day'**

'Quarter Day' shall mean for each Year the day and month on which the Effective Date occurred and the days and months which are respectively three (3), six (6) and nine (9) months after the day and month on which the Effective Date occurred and the term '**Quarter**' shall mean the period commencing on a Quarter Day up to and including the day immediately preceding the next Quarter Day. If, for example, the Effective Date occurred on 3rd August 2010, the Quarter Days for each Year will be 3rd August, 3rd November, 3rd February and 3rd May and each Quarter would be the period from 3rd August to 2nd November, 3rd November to 2nd February, 3rd February to 2nd May and 3rd May to 2nd August.

1.73 **'Ratification'**

'Ratification' means the ratification of this Lease and Development Agreement by the parliament of Montenegro and the publication of such ratification decision in the Official Gazette of Montenegro.

1.74 **'Red Zone'**

'Red Zone' means the zone coloured red as shown in **Schedule 1**.

1.75 **References to clauses and schedules**

Any reference in this document to a clause, sub clause, paragraph,

subparagraph or schedule without further designation is to be construed as a reference to the clause, sub clause, paragraph, subparagraph or schedule to this document so numbered.

1.76 **References to laws**

Unless expressly stated to the contrary any references to a specific law include any statutory extension or modification amendment or re-enactment of the law and any regulations or orders made under the law and any general reference to a law includes any regulations or orders made under that law.

1.77 **'Remaining Land'**

'Remaining Land' means such land forming part of the Site at the Effective Date **plus** any land that will be added to this Lease and Development Agreement in accordance with its provisions and **less** any part of the Site for which a Disposal has occurred in accordance with this Lease and Development Agreement.

1.78 **'Rent'**

'Rent' means the rent payable in accordance with Clause 17 of this Lease and Development Agreement.

1.79 **'Resort'**

'Resort' means the tourism resort to be established on the Site in Luštica in accordance with this Lease and Development Agreement and includes the Buildings.

1.80 **'Right of First Refusal'**

'Right of First Refusal' means the right of first refusal granted to the Project Company for the Term in respect of any part of the Site or any land forming part of the Blue Zone, the Red Zone or the Yellow Zone owned by the Government or the Municipality and which the Government or the Municipality wish to sell ('**Disposal Land**'). In such event, the Government shall offer the Project Company the Disposal Land at a price equal to the price offered by any third party Person and which offer shall be valid for a period of three (3) months from the date such first offer has been communicated by the Government to the Project Company in writing. It is understood by the Parties that the Government must offer, according to the current Law, the Disposal Land by public tender, in which case the Right of First Refusal will be exercised following the public tender at a price equal to the price offered by the highest bidder.

1.81 **'Roads'**

'Roads' means all roads, highways, pavements, public walkways and

D W.

footpaths within the Site.

1.82 **'Second Phase of the Development'**
'Second Phase of the Development' shall mean the carrying out and completion of that part of the Works required to be completed before the 8th anniversary of the Effective Date as set out in **Schedule 12**.

1.83 **'Share Purchase Agreement'**
'Share Purchase Agreement' means the agreement entered into on the same date as this Lease and Development Agreement and made between the Government and the Consortium and ONSA Holding Ltd. (BVI) for the purchase of ninety per cent (90%) of the shares of the Project Company by a subsidiary of Orascom Development Holding AG.

1.84 **'Signing Date'**
'Signing Date' means the date of signature of this Lease and Development Agreement.

1.85 **'Site'**
'Site' means the land measuring approximately 6,923,260 m² (excluding the Quarry if the related Condition Precedent in Clause 2.2.7 is waived) in total described in **Schedule 4** plus any land reclaimed by the Project Company in accordance with the State Location Study, which shall exclude in all cases, all mineral rights and archaeological finds.

1.86 **'Spatial Plan'**
'Spatial Plan' means the binding, local, general and, planning document applicable to the Municipality of Tivat which is of importance for the development of the Project.

1.87 **'Specified Connection Point'**
'Specified Connection Point' means such connection point for Infrastructure and Utilities located outside of the Site as identified in **Schedule 7**.

1.88 **'State Location Study'**
'State Location Study' means a study adopted by the Government in the zone of the Morsko Dobro.

1.89 **'Sub-contractor'**
'Sub-contractor' means any Person contracting with the Project Company in respect of any service, supply of materials, construction, maintenance, operation, development, management, utilization or other activity related to the Project.

1.90 **'Subsidiary'**

'Subsidiary' means any company established for the performance of part of the Development Tasks by the Project Company or its shareholders, and which until Substantial Completion is directly or indirectly majority owned by the Project Company or which is under Voting Control of the Project Company.

1.91 **'Substantial Completion'**

'Substantial Completion' means the completion of all of the Minimum Build Obligations as described in Clause 16.

1.92 **'Term'**

'Term' means the period commencing with the date of this Lease and Development Agreement and expiring on the ninetieth (90th) anniversary of the Effective Date.

1.93 **'Third Party Developer'**

'Third Party Developer' means a Person who has entered into a contract for the grant of a Usage Right and undertakes part of the Minimum Build Obligations in accordance with Clause 16 and **Schedule 12**.

1.94 **'Third Party Purchaser'**

'Third Party Purchaser' means a Person that buys a Villa, an Apartment or a Commercial Building or who acquires a Usage Right or Freehold Right or a Long Term Lease in relation to any Plots or Buildings from the Project Company and such Person may be an Affiliate of a Party but shall exclude a Third Party Developer.

1.95 **'Third Party User'**

'Third Party User' means a Person who is not one of the Parties and who operates, leases, and/or utilises any Plot or Building pursuant to any limited term lease or similar arrangement, or any other agreement with the Project Company, and holding a valid relevant licence and permit and such Person may be an Affiliate of a Party but shall exclude a Third Party Developer.

1.96 **'Third Phase of the Development'**

'Third Phase of the Development' shall mean the carrying out and completion of that part of the Works required to be completed as set out in **Schedule 12** on or before the twelfth (12th) anniversary of the Effective Date.

1.97 **'Transferee'**

'Transferee' means a Third Party Developer, Third Party Purchaser or

other Person to whom a Disposal Interest has been granted or transferred by the Project Company by means of a Disposal.

1.98 **'Turnover Rent'**
'The Turnover Rent' shall have the meaning ascribed to it in Clause 17.

1.99 **'Upfront Rent'**
'Upfront Rent' means such portion of the Rent set out in Clause 17.1 that is to be paid in advance and that is to be adjusted and reviewed in accordance with Clause 17.1.

1.100 **'Usage Right'**
'Usage Right' means the unrestricted and transferable right duly registered pursuant to a Clausula Intabulandi substantially in the same form as attached hereto as **Schedule 13**, that is granted for a fixed term until the end of the Term or any extensions thereof, to use and exploit part of the Site for a Building or otherwise and means the right of the Project Company, Third Party Purchasers or Third Party Developers, to exploit part of the Site as such right has been granted by the holder of the Usage Rights in accordance with this Lease and Development Agreement, including the right to assign any part of the Usage Right, as granted to the Project Company in accordance with this Lease and Development Agreement and as may be transferred by the Project Company to Third Party Developers or Third Party Purchasers according to this Lease and Development Agreement.

1.101 **'Utility Provider'**
'Utility Provider' means the appropriate private or public sector Person who shall supply any of the relevant services in respect of the Infrastructure and Utilities in accordance with this Lease and Development Agreement.

1.102 **'Villa'**
'Villa' means a detached, semi-detached or attached residential unit (including, inter alia, townhouses but excluding, for the avoidance of doubt, Apartments) intended for the use and occupation of one household forming part or the whole of a Villa Plot but excludes any garden, patio, terrace or other land sold to a Third Party Purchaser together with the Villa and which may form part of a Villa Plot.

1.103 **'Villa Freehold Plot'**
'Villa Freehold Plot' means the footprint area of land on a Plot on which a Villa has been, is being, or will be constructed including garages, terraces, swimming pools, and other fixed building structures including any part of a

Villa Plot Remainder on which a Third Party Purchaser has erected any building structure with the approval of the Project Company and which will be transferred to a Villa Freehold Plot upon written request by a Third Party Purchaser to the Government with the approval of the Project Company.

1.104 **'Villa Plot'**

'Villa Plot' means an area of land on the Site that will be sold to Third Party Purchasers of a Villa including the Villa Plot Remainder and the Villa Freehold Plot upon which a Villa will be constructed which shall in case of detached residential units only, have together with the Villa Freehold Plot at least the size seven hundred and fifty (750) square metres, it being agreed that the average size of Plots on which detached residential units shall be built shall be no less than one thousand (1,000) square metres and that the number of detached Villas shall be at least fifty per cent (50%) of all Villas.

1.105 **'Villa Plot Remainder'**

'Villa Plot Remainder' shall, subject to the right referred to in Clause 5.2.4 mean the area of land on the Site including any garden, or other land and any other building or structure erected on such land forming part of the Villa Plot but excluding the Villa and the Villa Freehold Plot.

1.106 **'Works'**

'Works' means the works required to perform the Development Tasks and in particular the Minimum Build Obligations.

1.107 **'Year'**

'Year' means any of the consecutive periods of three hundred and sixty five (365) days following the Effective Date and Years means two (2) or several of such periods.

1.108 **'Yellow Zone'**

'Yellow zone' means the area coloured yellow in **Schedule 1**.

Part Two: Conditions Precedent

2 Effectiveness of this Lease and Development Agreement

2.1 This Lease and Development Agreement, with the exception of the rights and obligations of the Parties under Clauses 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 4.2

D W.

29.1.1, 29.1.2, 29.1.4, 29.1.8, 29.1.9, 33, 41, 42, 43, 44, 45, 46 and 47 which shall become binding upon signing, shall become effective on the date upon which all the conditions provided under Clause 2.2 below have been fulfilled (the Effective Date) or waived in accordance with Clause 2.3.

2.2 Commencement of the rights and obligations of the Parties under this Lease and Development Agreement, with the exception of the rights and obligations of the Parties in the Clauses mentioned in Clause 2.1, is conditional upon:

2.2.1 the Ratification of this Lease and Development Agreement;

2.2.2 the approval and enactment of a Spatial Plan, the Detailed Urbanistic Plan for the Initial Phase of the Development and/or the State Location Study by the Municipality or the Government in a form and substance reasonably acceptable to the Project Company and the Government;

2.2.3 the publication in the Official Gazette of Montenegro of the State Location Study for the Coastal Area (*Morsko Dobro*) which includes the Mooring Area by the Government of Montenegro;

2.2.4 the Project Company having received reasonably sufficient assurance that a Casino can be established on the Site which shall be duly licensed either as a standalone casino or as a casino forming part of a hotel;

2.2.5 the Government, on behalf of the Project Company, having received a Detailed Building Approval for one of the Minimum Build Obligations forming part of the Initial Phase of the Development provided applications for such Approvals have been submitted by the Project Company in accordance with this Lease and Development Agreement and the Law; which will be assigned by the Government to the Project Company immediately after the Effective Date;

2.2.6 the Government, on behalf of the Project Company, having received in addition to Clause 2.2.5 the Detailed Building Approval (to be assigned by the Government to the Project Company immediately after the Effective Date) for the Mooring Area on the Site as set out in the State Location Study provided applications for such Approval have been submitted by the Project Company in accordance with this Lease and Development Agreement and the Law;

2.2.7 acquisition by the Government, of the Quarry land as shown in **Schedule 4** forming part of the Site;

2.2.8 the finalisation of a report commissioned by the Project Company with an

independent specialist firm of international repute that the Site is free of any contamination that could adversely affect the development of the Project;

2.2.9 the Parties having agreed on the final terms of the tripartite usage right agreement ("Usage Right Agreement") to be concluded by the Government the Project Company and Third Party Purchasers in accordance with the terms and conditions of this Lease and Development Agreement;

~~2.2.10 the Secretary General of the International Centre for Settlement of Investment Disputes at the World Bank having granted written approval of (i) the arbitration provisions under Clause 44; and (ii) the access of the Parties to the arbitration proceedings under the Additional Facility (as defined under the ICSID Additional Facility Rules); and~~

2.2.10 the registration of this Lease and Development Agreement with the Land Registry which will be effected as soon as practicable after all the conditions precedent referred to in Clauses 2.2.1–2.2.~~10~~ have been fulfilled. DW 2.2.09

2.3 The Project Company may waive any of the conditions set out in Clause 2.2 excluding Clauses 2.2.1 and 2.2.9. Waiver of any Condition Precedent shall not relieve any Party from its general obligations under this Lease and Development Agreement in relation to such condition. Each Party shall, however, use its best efforts to cause the fulfilment of the conditions that may be waived by the respective other Party.

2.4 On the Effective Date, the Project Company shall, subject to the conditions of this Lease and Development Agreement including Clause 4.2, enter and possess the Site. The Project Company shall be granted access to the Site immediately from the Signing Date for purposes of master-planning, ground surveys and soil investigations, preparations of documents required for the obtaining of the Detailed Building Approval and all other works and investigations that are customary in anticipation of the implementation of the Project according to Best International Practices.

2.5 If the Effective Date has not occurred within eighteen (18) months from the Signing Date and the Parties have not agreed to extend such deadline, either Party may terminate this Lease and Development Agreement with immediate effect by giving written notice to the other Party. The Parties expressly agree that in case of such termination by either Party, the Government shall immediately (i) reimburse to the Project Company any and all amounts paid by the Project Company to the Government in

connection with the Project, including but not limited to, the advance payment Rent of ten million Euros (€10,000,000) (plus Interest at the rate of two per cent (2%) above EURO LIBOR (three (3) monthly rate) which shall be reimbursed by the Government directly to Orascom Development Holding AG which has paid this amount on behalf of the Project Company. provided that the coming into force of this Lease and Development Agreement was not prevented due to the default of the Project Company.

2.6 The Project Company shall as soon as practicable prepare all documents and applications that are necessary to obtain the Approvals for all Minimum Build Obligations that form part of the Initial Phase of Development.

2.7 If Ratification has not occurred on or before December 31, 2009, the Project Company may terminate this Lease and Development Agreement with immediate effect by giving written notice to the Government and the Government shall immediately (i) reimburse to the Project Company any and all amounts paid by the Project Company to the Government in connection with the Project, including but not limited to, the advance payment Rent of ten million Euros (€10,000,000) (plus Interest at the rate of two per cent (2%) above EURO LIBOR (three (3) monthly rate) which shall be reimbursed by the Government directly to Orascom Development Holding AG which has paid this amount on behalf of the Project Company.

3 Term and Extension of this Lease and Development Agreement

3.1 Upon the Effective Date, this Lease and Development Agreement shall enter into force and shall remain in force for the Term, being ninety (90) Years, unless terminated in accordance with the terms and conditions of this Lease and Development Agreement.

3.2 As from the eighty-eighth (88th) anniversary of the Effective Date the Government and any Third Party Purchasers or the Project Company and its Affiliates shall enter into good faith negotiations in relation to the grant of a new ninety (90) Year Usage Right in respect of any Villa Plot Remainder and any Plot upon which an Apartment Building has been constructed and should the Parties fail to agree on the commercial terms for the sale of such new ninety (90) Year Usage Right by the eighty-ninth (89th) anniversary of the Effective Date either Party may request the President of the International Court of Arbitration to appoint an independent valuer to determine the value of any such new Usage Right and such determination shall be final and binding upon the Parties.

Part Three: Lease, Usage Right Freehold and Related Rights

4 Lease and Usage Rights

4.1 As from the Effective Date and in consideration of the Rent payable by the Project Company to the Government in accordance with the terms and conditions of this Lease and Development Agreement, the Government:

4.1.1 transfers possession of the Site and leases the Site to the Project Company for the duration of the Term and any extensions thereof; and

4.1.2 agrees to grant the Project Company, Third Party Developers, and Third Party Purchasers Usage Rights and Freehold in accordance with the provisions of this Lease and Development Agreement and based on the Usage Right Agreement.

4.2 As of the Signing Date and until the Effective Date, the Project Company shall be granted access to the Site solely for the purposes of master planning, ground surveys and soil investigations and obtaining of Approvals.

4.3 The Project Company and the Government (subject to completion of the necessary applications by the Project Company) shall procure that this Lease and Development Agreement and any Usage Right in relation to the Site and any Right of First Refusal is registered, pursuant to the Clausula Intabulandi contained in **Schedule 13** of this Lease and Development Agreement, in accordance with Clause 2.2.10 on the Effective Date. The Government shall use all reasonable endeavours to assist the Project Company in its application for registration.

5 Subdivision, Registration, Sale and Release

5.1 The Parties acknowledge and agree that the Site shall be subdivided, pursuant to the applicable Spatial Plan, into separate identifiable Plots based on the plans of the Project Company to sell Usage Rights and Freehold whereupon the Government shall record separate registered title in respect of land that will form part of each such Plot in the name of the Government until the sale to Third Party Purchasers and shall allow registration of Freehold to the Apartment Buildings and Villas forming part of a Plot which is not registered as Freehold in the name of the Project Company, Third Party Developers or Third Party Purchasers. The Project

Company, Third Party Developers or Third Party Purchasers will bear the costs for the registration of the Freehold or Usage Right as the case may be.

6.2 The Project Company shall have the right, and the Government shall be under the obligation to do all such things as are necessary, in order to enable the Project Company to, from time to time, register, sell, lease, transfer, assign or otherwise dispose to Third Party Developers and Third Party Purchasers:

6.2.1 Usage Rights pertaining to any Plot or other part of the Site;

6.2.2 Freehold rights pertaining to any Villa and Villa Freehold Plot;

6.2.3 Freehold rights pertaining to any Apartment together with the Commonhold rights pertaining to the Apartment Building;

6.2.4 Freehold rights pertaining to any land forming part of a Villa Plot Remainder upon which a Building has been or will be developed and in respect of which the Freehold has been transferred in accordance with Clauses 6.3 and 6.4 to the relevant Third Party Purchaser;

6.2.5 Usage Rights pertaining to any Villa Plot Remainder and Usage Rights pertaining to the Plot on which an Apartment Building is situated; and

6.2.6 Leasehold and Sublease rights including Long Term Leases pertaining to the Site or any part thereof provided that it is understood by the Parties that the Project Company will not be permitted to assign or transfer this Lease and Development Agreement it being understood that the Project Company's obligations hereunder may not be transferred in whole or in part.

6.3 The Project Company or the interested party shall be entitled to record a separate registered Freehold or Usage Right, as the case may be, in the name of a Third Party Developer and a Third Party Purchaser, upon the making of an application, duly completed in all respects and subject to payment of all relevant fees and charges and to the agreement of the terms of any Usage Right to which the Government is a party.

6.4 The Government agrees, subject to Clause 6.8, to release any sold Plots or Plots for which Disposal Interests have been granted from the lease area under this Lease and Development Agreement (subject to payment of the purchase price, where applicable, pursuant to either Clauses 6.1, 6.3, 6.5 or 6.6 and shall, each time, (i) decrease the area of land under this Lease and Development Agreement within the Site by the area of

Freehold or Usage Right land, whether in form of a Plot or otherwise delineated, to reflect such release; and (ii) accordingly decrease the Rent payable by the Project Company under this Lease and Development Agreement in accordance with Clause 17.

5.5 The Parties agree that rights granted under Clause 5 shall be further specified as to **Schedule 15** with regard to subdivision of the Site, registration and transfer of the lease, sublease, Freehold and Usage Rights.

6 Purchase Price for Freehold relating to Villas and Purchase Price for Usage Rights relating to Apartments and Commercial Buildings

6.1 The purchase price payable by the Project Company to the Government for the Disposal to a Transferee of a Villa Plot shall, subject to Clause 6.7, be eighty Euros (€80) per square metre multiplied by the total square metre size of the Villa Plot.

6.2 The purchase price referred to in Clause 6.1 above for the Disposal shall be payable pro rata with receipt by the Project Company of each instalment of the purchase price or each instalment of any payment in kind in lieu of a purchase price (if applicable) payable by a Transferee for a Villa Plot. In the event a Disposal of a Villa Plot to a Transferee is cancelled, withdrawn or terminated prior to the transfer of the Freehold and/or Usage Rights and/or other Disposal Interest to the Transferee then the Government shall be entitled to retain the part payment of the fee it may have received (provided that the Project Company does not refund to the Transferee the stage payment for the purchase price it has received under an obligation in its contract with a Transferee or in accordance with the Law, in which case the Government will refund the part payment of any fee it may have received) and if the Project Company subsequently disposes of such Villa Plot to another Transferee then only the balance of the purchase price shall be due to the Government and will be payable by the Project Company pro rata with receipt of payment by the Project Company of instalments of the new purchase price or any payment in kind in lieu of a purchase price (if applicable) from the new Transferee.

6.3 The purchase price for the subsequent transfer to a Transferee of the Freehold of any land forming part of a Villa Plot Remainder on which a Building has been developed after the registration of the Freehold to the Villa shall be four Euros (€4) per square metre multiplied by the total square meterage of such land it being understood that the Municipality or

the Government shall not grant any building license in relation to the Villa Plot Remainder without the prior written approval of the Project Company and the payment of the four Euros (€4) per square metre.

6.4 The purchase price for the transfer of the Freehold of any land forming part of a Villa Plot Remainder upon which a Building has been built shall be payable by the Project Company to the Government either upon receipt of payment by the Project Company or its Affiliates of the purchase price or any payment in kind in lieu of a purchase price (if applicable) from the relevant Transferee or shall be payable pro rata with receipt by the Project Company or its Affiliates of each instalment of such purchase price or each instalment of any payment in kind in lieu of a purchase price (if applicable) if payable by stage payments (as the case may be).

6.5 There shall be no purchase price payable to the Government for the Freehold pertaining to the Apartments that will be sold separately but there shall be a purchase price for the Disposal of a Plot related to an Apartment Building payable by the Project Company to the Government of eighty Euros (€80) per square metre multiplied by the total square meterage of such Plot used for an Apartment Building which, for the purposes of calculating the purchase price shall be the greater of (i) one point two (1.2) times the square metre footprint size of the respective Apartment Building or (ii) the size of the actual Plot transferred to the Transferee upon which or upon part of which the Apartment building will be developed. The purchase price of eighty Euros (€80) per square metre shall be payable pro rata with receipt of payment by the Project Company or its Affiliates of instalments of the purchase price or of instalments of any payment in kind in lieu of a purchase price (if applicable) from the Transferee granted the Disposal Interest to develop the Apartment Building.

6.6 The price for the Disposal of any Plots designated for Commercial Buildings shall be fifteen Euros (€15) per square metre multiplied by the total square meterage of any such plot for Commercial Buildings and shall become payable (save that, for the avoidance of doubt, the sale price received by the Project Company or its Affiliates or Subsidiaries from a purchaser of a Commercial Building shall form part of Gross Receipts for the purposes of calculating Turnover Rent) pro rata with receipt by the Project Company or its Affiliates or Subsidiaries of each instalment of the purchase price or of instalments of any payment in kind in lieu of a purchase price (if applicable) payable by the Transferee.

6.7 The purchase price payable by the Project Company to the Government and referred to in Clauses 6.1, 6.3, 6.5 and 6.6 shall be index linked starting from the Effective Date and shall be increased in accordance with

Schedule 16.

6.8 The Government acknowledges that the Project Company may effect Disposal of one or more Villas Plots to third parties for no valuable consideration for the purposes of promoting the Project. In such event, the Government will not receive the purchase price referred to in Clause 6.1 or any other such purchase price but the square meterage of the Villa Plot sold for no valuable consideration will continue to form part of the Remaining Land for the purposes of calculating the Rent under Clause 17. In the event a Villa Plot is disposed of for no valuable consideration for reasons other than the promotion of the Project then the Government shall receive the full purchase price of eighty Euros (€80) multiplied by the total square meterage of such Villa Plot, such purchase price to be payable by the Project Company to the Government as to fifty percent (50%) upon completion of the disposal of such Villa Plot and as to the remaining fifty percent (50%) upon completion of registration of the Transferee as owner of the Villa Plot at the Land Registry.

6.9 In the event there is a Disposal of any Plot within the Site which is not included in an area where the development of a Building or Buildings is planned in accordance with the Spatial Plan or the Detailed Urbanistic Plan or where the development of a Building or Buildings is not proposed or planned for the foreseeable future the Government shall not receive any purchase price pursuant to this clause but the Plot included in the Disposal shall remain subject to this Clause 6.9 and shall not be released from this Lease and Development Agreement pursuant to Clause 5.4 and if the development of a Building subsequently takes place on such Plot, then the Project Company shall pay to the Government the purchase price payable under Clauses 6.1 and 6.2 if such Building is a Villa, the purchase price payable under Clause 6.5 if such Building is an Apartment Building or the purchase price payable under Clause 6.6 if such Building is a Commercial Building and upon payment of such purchase price in full the Plot shall be released from the Lease and Development Agreement in accordance with Clause 5.4. Nothing in this clause shall prevent the Project Company from transferring a Usage Right of a Plot to any Third Party Purchaser.

6.10 In the event a Commercial Building is converted to an Apartment Building or a Villa or Villas then the Project Company shall pay to the Government an additional sixty five Euros (€65) per square metre multiplied by the total square meterage of the Plot for such Commercial Building which additional purchase price shall be payable upon completion of the conversion of such Commercial Building to an Apartment Building or Villa or Villas. If there is a mixed use of any Commercial Building or of any

Apartment Building where part of the building is used for commercial and residential purposes then the purchase price for the respective Plot shall be calculated in proportion to the commercial and residential use (for example: if the Plot has a size of 1,000 sqm and the Building has 1,000 sqm net usable area 20% of which are used for commercial purposes, then the purchase price shall be calculated as 200 square meters at €15 and the remaining 800 square meters at €80).

6.11 In the event there is a Disposal of any Plot upon which it is intended to develop both residential and commercial Buildings (such as a hotel plus several Villas) the purchase price for such Plot shall be calculated in proportion to the square meterage of the Plot allocated for commercial use and the square meterage of the Plot allocated for residential use (for example, if the Plot has a size of 10,000 square metres and 6,000 square metres of the Plot are allocated for the development of Commercial Buildings and 4,000 square metres of the Plot are allocated for the development of Villas or Apartment Buildings then the purchase price shall be €410,000, i.e. €90,000 (€15 x 6,000) in respect of the Commercial Buildings and €320,000 (€80 x 4,000) in respect of the residential Buildings).

6.12 In the event a residential Building or residential Buildings (i.e. a Villa or an Apartment Building) were subsequently developed on a Plot originally disposed of as being designated for Commercial Buildings only then the Project Company shall pay to the Government an additional sixty five Euros (€65) per square metre multiplied by the total square meterage of the sub Plot within the Plot upon which the residential Building or Buildings will be developed, such additional purchase price shall be payable pro rata with receipt by the Project Company of each instalment of the purchase price or each instalment of any payment in kind in lieu of a purchase price (if applicable) payable by a Transferee of the sub Plot upon which the residential Building or Buildings will be developed.

6.13 The Project Company shall have a Right of First Refusal for any part of the Site which the Government intends to sell to any third party and such right shall be registered in the Land Registry upon request of the Project Company.

7 Granting of Related Rights

7.1 The Government hereby grants to the Project Company all rights to perform, in accordance with this Lease and Development Agreement, the Law and under the statutory and non-discriminatory supervision and

control of the concerned Governmental authorities, the Development Tasks, and subject to the provisions of this Lease and Development Agreement, including the following:

7.1.1 the exclusive right to use and develop the Site by implementing the Project thereon, including subdividing the Site into separate Plots in accordance with Clause 5, each with its own registered title documentation, for the purposes of selling Freehold rights to Villas and Apartments, leasing, mortgaging, utilizing or undertaking similar dealings with the Villa Plots and the Plots for the Apartment Buildings **provided that** the number of semi-detached or attached (townhouse) Villas developed on the Site shall not exceed the number of detached Villas developed on the Site;

7.1.2 the right to acquire, lease, sell Buildings or transfer Freehold to any Building which is not a Commercial Building (as the case may be and at the discretion of the Project Company) to Third Party Purchasers, Third Party Users or any third party and the right to assign the right to acquire Freehold to Subsidiaries and Affiliates (the exercise of which shall constitute a Disposal), all in accordance with this Lease and Development Agreement;

7.1.3 the exclusive right (assignable in accordance with the terms hereof) to develop, design, construct, and build hotels, restaurants, golf courses and other tourism facilities within the Site, which are to be built in accordance with the Spatial Plan, the Detailed Urbanistic Plan and the Law;

7.1.4 the exclusive right (assignable in accordance with the terms hereof) to lease, sell, market, utilise and/or operate hotels, restaurants, golf courses and other tourism facilities within the Site, which are built as contemplated in the Masterplan and in accordance with the applicable Spatial Plan and the Detailed Urbanistic Plan;

7.1.5 subject to this Lease and Development Agreement, the exclusive right to control the Coastal Areas and the right to use the related aquatorium as shown in the State Location Study ("Aquatorium");

7.1.6 the exclusive right to levy such fees on Third Party Purchasers, Third Party Users and any other third parties who are granted rights of usage, Usage Rights or any sort of occupation of parts of the Site as are deemed in its sole discretion necessary or desirable to maintain, operate and manage the Project Assets, the Site generally or to benefit from the Project pursuant to the terms of this Lease and Development Agreement provided that this right shall not exclude or impinge upon the sovereign

right of the Government or the Municipality to levy taxes and fees subject to the terms of Clause 9;

7.1.7 the right to connect with, have access to, and utilise the Infrastructure and Utilities in accordance with this Lease and Development Agreement for the purposes of the Project;

7.1.8 the right to connect with, have access to, and utilise, offer, distribute and sell the Infrastructure and Utilities to Third Party Users, Third Party Purchasers and other third parties within the Site in accordance with this Lease and Development Agreement, and the terms of supply from the Utility Providers, for the purposes of the Project;

7.1.9 the right to develop, build, and operate on the Site a sewage treatment plant, including waste water treatment, water clarification, purification, a desalination and/or demineralization plant, with adjacent electric power generating plant, and all other plants and connected systems, pipelines, access points etc. which are typically necessary to operate a project of similar dimension;

7.1.10 the right to create an encumbrance over the whole or a part of the Site by way of mortgage for the purpose of securing finance for the Project or any future extension, that is in accordance with Best International Practices, as applicable at the time, by encumbering the Usage Rights or the leasehold rights pertaining to the Site;

7.1.11 the right to enter into contracts with Third Party Users and Third Party Purchasers or any other third party for the provision of maintenance, sewage disposal, garbage collection and water and/or to offer any other services in the Site typically required by Third Party Users, Purchasers and any other third parties, and to charge therefor in accordance with commercial terms;

7.1.12 the exclusive right to the use and control of the Coastal Area, including the right to construct the Mooring Area, the Pier, the Jetty, pontoons, walkways and other similar structures over and upon such areas and to derive income by entering into leases, licences or similar arrangement(s) with Third Party Purchasers, Third Party Users or other third parties;

7.1.13 the exclusive right, subject to the Spatial Plan, the Detailed Urbanistic Plans, the Law and the provisions of this Lease and Development Agreement to grant on commercial terms exclusive and non-exclusive contractual licences (however such contractual licenses shall not replace those required by Law and issued by any Governmental authority) and/or

D Ik

contracts to third parties selected by it, by tender or otherwise, for the provision of any relevant services which the Project Company may determine to be necessary or desirable within the Site and which may benefit the Project Company, Third Party Purchasers, or Third Party Users and provided that these third parties are licensed to carry out commercial activities in Montenegro;

7.1.14 the right to transfer, assign, sell or lease to any Affiliate or Subsidiary in whole or in part any right, interest or title that has been or will be granted to the Project Company under this Lease and Development Agreement and in accordance with the provisions restricting such transfer assignment sale or lease set out in this Lease and Development Agreement, provided that the Project Company remains liable for the fulfilment of its obligations under this Lease and Development Agreement and therefore requires and ensures under the agreements with the respective Affiliate or Subsidiary that they comply with the terms and conditions as set forth under this Lease and Development Agreement, the Spatial Plan and all other Schedules hereto, and provided that any such transaction must be made on commercial terms;

7.1.15 the right to dispose of solid waste/garbage in designated land fill sites provided by the Government or other concerned authorities in accordance with applicable procedures, contract terms, and regulations; and

7.1.16 the right to access the Site and to grant such right to Third Party Purchasers, Third Party Users and any other third parties wishing to visit the Site.

7.2 Although the Project Company shall primarily operate and benefit from the Project through the sale of Villas, Apartments and other Buildings, transfer of Usage Rights or the granting of leases, commercial licences or Freehold rights with respect to Villas and Apartments to Third Party Purchasers and/or Third Party Users, the Project Company shall also have the exclusive right to benefit from, operate and manage any facility and shall have the right to provide itself or through third parties any services, save for Civil Defence Services and the security services referred to in this Lease and Development Agreement, at the Site it deems appropriate in accordance with the Law, and the provisions of this Lease and Development Agreement.

7.3 The Government hereby grants to the Project Company in accordance with the Law the right, obligation and full authority pursuant to this Lease and Development Agreement to perform the Development Tasks.

8 Third Party Developer

8.1 The following terms shall apply with regard to a Third Party Developer:

8.1.1 should the Project Company consider that it would be beneficial that a Qualified Person should be nominated as a Third Party Developer, the Project Company shall notify the Government of its wish to proceed with a Third Party Developer;

8.1.2 the Project Company shall provide the Government with substantiating information on the Third Party Developer (including information providing evidence that the Third Party Developer is a Qualified Person) and specify what element of the Development Tasks will be performed by the Third Party Developer and the Project Company shall be entitled to appoint Third Party Developers that are Qualified Persons;

8.1.3 if a Third Party Developer is appointed to perform an element of a Minimum Build Obligation, the Project Company shall notify this to the Government and shall remain fully liable for the completion of this specific Minimum Build Obligation element in accordance with this Lease and Development Agreement and the Project Company shall continue to be the sole point of contact with the Government regarding all matters concerning the specific Minimum Build Obligation as if it was being performed by the Project Company itself; and

8.1.4 the Government may only object to the nomination of a Third Party Developer within four (4) weeks after the notification pursuant to this Clause 8.1 has been made and on basis of substantiated grounds based on which it cannot be reasonably expected that the nominated Third Party Developer will be capable of carrying out the respective task.

8.2 For the avoidance of doubt, after the completion of a Villa, Apartment, Apartment Building or Commercial Building on a Plot, a Third Party Developer and/or a Third Party Purchaser shall have the right to sell any Freehold or Usage Rights that have been granted, as the case may be, together with any Villas, Apartments, Apartment Buildings or other Buildings or separately registered parts thereof situated on a Plot to any third party and such transfer of title shall be effected and registered in accordance with the Law.

Part Four: Infrastructure, Utilities and Municipal Charges

9 Infrastructure and Utilities

9.1 The Government and the Municipality shall make available or cause to be made available to the Project Company the Infrastructure and Utilities set out in **Schedule 7** free of charge to Specified Connection Points as set out in **Schedule 7**. The Project Company shall then connect all Project Company Infrastructure and Utilities to these points at its own expense.

9.2 The Project Company shall be responsible for any connection of Infrastructure and Utilities from the Specified Connection Points to the Site and shall initially own and have the sole right to (including the exclusive right to use) and liability for the Project Company Infrastructure and Utilities (within the Site). The Government and the Municipality shall only bear all cost for planning, building, operating, maintaining and providing the Infrastructure and Utilities to the Specified Connection Points, it being understood that the Municipality and Government shall have the right to charge and collect from the Project Company and third parties the customary consumption and user charges, fees and levies as shall be in effect from time to time in accordance with the Law. The Municipality shall not bear any cost for Project Company Infrastructure and Utilities and the Infrastructure and Utilities from the Specified Connection Points to the Site in the event that the investments of the Project Company or third parties exceed the total Credited Infrastructure Cost (as hereinafter defined).

9.3 The Government and the Municipality shall allow the Project Company and grant or cause third parties to grant the necessary rights and all easements to construct, own and operate any lines and connections from the Specified Connection Points to the Site. Following the completion of every twelve (12) Years the Project Company shall transfer to the Municipality and the Municipality shall own all Infrastructure and Utilities and all Project Company Infrastructure and Utilities and the Project Company shall, at the option of the Municipality, maintain the Project Company Infrastructure and Utilities until the end of the Term. The cost for planning, construction, operation and maintenance of the Infrastructure and Utilities from the Specified Connection Points to the Site and the Project Company Infrastructure and Utilities shall be credited in accordance with Clause 9.7.

9.4 The Project Company shall have the exclusive right, either itself or through third parties, to distribute and sell utilities to Third Party Purchasers and Third Party Users or any other third party within the Site, such as water, sewerage, electricity, telephone and internet services that have been provided by Utility Providers to the Site. The Project Company acknowledges that the revenue and income received or receivable by the Project Company from the sale of utilities pursuant to this clause shall

form part of the Gross Receipts. It is agreed that the 3% referred to in Clause 1.36 shall be deducted from the Turnover Rent payable to the Government and shall be paid by the Project Company to the Municipality.

9.5 In recognition of the Project Company providing all Project Company Infrastructure and Utilities and connecting the Infrastructure and Utilities from the Specified Connection Points to the Site, the Municipality and the Project Company have agreed that municipal or other charges in relation to the Site and the Project for any infrastructure and utilities cost or other general charges with the exception of the usual consumption charges shall only be invoiced but not be due and payable until completion of the accounts for the twelve (12) Years and that after completion of accounts for the twelve (12) Years the Parties shall calculate the actual cost for Infrastructure and Utilities (from Specified Connection Points to the Site) and Project Company Infrastructure and Utilities spent in relation to the Project by the Project Company, Affiliates, Subsidiaries, Third Party Purchasers, Third Party Users for such infrastructure against the Credited Infrastructure Cost in accordance with Clause 9.6 below. The Parties agree to apply the provisions of this Clause 9 to every twelve (12) Year development period until the end of the Term.

9.6 The Parties shall calculate the municipality charges as set out in **Schedule 3** ("Municipal Charges") upon submission of each application for a Detailed Building Permit and the Municipality shall issue a pro forma invoice to the Project Company based on the agreed Municipal Charges ("Credited Infrastructure Cost") that shall be credited until the end of the twelfth Year of the Term and that shall be offset in accordance with Clause 9.7 against any cost for Roads, water pipes, sewerage pipes, sidewalks, city lights, parking facilities, road signs, sewerage treatment, electricity installations and lines, technical studies related thereto (and other parts of infrastructure and utilities that are under the Law the responsibility of the Municipality – currently set out under Articles 65-67 of the Law on Spatial Development and Construction of Object) and all costs for future maintenance and replacement of the above ("Municipal Infrastructure"). The Municipal Charges shall be fixed for a period of six (6) Years and shall thereafter be adjusted in accordance with the Law and consistent with the charges generally applied by the Municipality not discriminating against the Project. If the Municipality assumes the maintenance and replacement of the Project Company Infrastructure and Utilities, the costs for such maintenance and replacement shall not form part of the costs to be offset in accordance with this Clause 9.6.

9.7 It is agreed that the Parties will meet to calculate the investments completed by the Project Company after twelve (12) Years and calculate the total amount of investment for Project Company Infrastructure and

DW.

Utilities and for the connection of the Infrastructure and Utilities from the Specified Connection Points to the Site until the end of such term. Should the total infrastructure investment in relation to the Project calculated in accordance with Clause 9.6 be below the total Credited Infrastructure Cost, the Project Company shall have the right to invest such shortfall within the following two (2) Years in additional Project Company Infrastructure and Utilities or pay directly to the Municipality any difference.

9.8 The Municipality will only charge, whether directly or through the utility companies that it controls, the fees, charges, expenses and levies set out in **Schedule 3** for or in relation to the Project and the charges referred to in **Schedule 3** shall be fixed for six (6) Years. The Municipality agrees not to make any discriminatory claims for charges or levy any discriminatory fees.

9.9 The Project Company will construct in two phases at its expense a water pipeline from the Specified Connection Point set out in **Schedule 7A** which shall at all times have sufficient capacity to allow for the Municipality to participate with a quota of 70 litres per second apart from the use of the Site, and the Project Company shall grant access to its sewerage treatment plants to any residential buildings in direct vicinity of the Site, all in accordance with the results of the technical survey and locations of infrastructure centres and if such connections are stipulated by the Spatial Plan of the Municipality.

10 Civil Defence Facilities

10.1 The Project Company shall construct at its own expense and in accordance with the Development Standards and as specified by the Spatial Plan and the Detailed Urbanistic Plan, the Civil Defence Facilities for the benefit of the Project within the Site to the reasonable satisfaction of the Government unless the Government informs the Project Company in writing that certain Civil Defence Facilities will not be required for the Project. Should the Government request for the Civil Defence Facilities to be constructed outside the boundaries of the Site, then the cost of the land shall be at the sole expense of the Government, while the cost of the construction shall be borne by the Project Company. The Civil Defence Facilities shall be constructed in coordination with the concerned authorities and as per their reasonable requirements, plans and specifications, as stated in **Schedule 2.** The Government shall be responsible for the upkeep, maintenance, repair and replacement of the Civil Defence Facilities.

10.2 The Project Company acknowledges that:

10.2.1 the location of any of the Civil Defence Facilities cannot be moved unless there is a reasonably substantiated good cause and adequate replacement facilities; and

10.2.2 no material alteration can be made to any of the Civil Defence Facilities; and

10.2.3 the Civil Defence Facilities cannot be temporarily closed without the consent of the Government.

10.3 The Civil Defence Services shall be carried out by the Government and/or the Municipality, or such Person(s) licensed by them and the Government and/or the Municipality reserves the right to charge the Project Company for the authorised costs in relation to the Civil Defence Services provided that the Government imposes such charges on companies in similar projects and at similar rates.

11 Close Development and Right of First Refusal

11.1 The Parties agree that the roads forming part of the Infrastructure and Utilities shall be constructed by the Project Company and the Government as shown in **Schedule 7**.

11.2 The Government shall use its best efforts to resolve the claims in connection with the Disputed Land shown in **Schedule 6** forming part of the Site and the Government shall procure that such claims or disputes shall have no adverse effect on the development of the relevant parcels.

11.3 The Government and the Municipality agree to grant to the Project Company a Right of First Refusal to purchase or lease, under the same conditions as provided under this Lease and Development Agreement, the Governmental and Municipal land forming part of the areas located within the Blue Zone, Red Zone and the Yellow Zone and to register such Right of First Refusal with the Land Registry.

11.4 The Government and the Municipality will procure that (i) for a period of twenty years (20) from the Effective Date, no industrial buildings with any significant emissions of any kind (noise, effluent, smoke, garbage) will be licensed or otherwise permitted in the areas located within the Green Zone as set out **Schedule 1** and (ii) in the Blue Zone; only such development will be permitted that conforms to the same density or the same height or lower applicable to the closest area permitted for Buildings on the Site. For existing buildings any replacement will be authorised provided the density

or the height are the same or lower. Any exceptions to the above will be discussed between the Government and the Project Company.

11.5 The Government and the Municipality will procure that (i) for a period of twenty years from the Effective Date, no development of any building structures whatsoever will be licensed or otherwise permitted in the areas located within the Red Zone as set out **Schedule 1**.

12 Drainage, sewage and waste water

12.1 The Project Company shall have the right, at its own cost, to develop, build, own and operate on the Resort a sewage treatment plant, including waste water treatment, water clarification and purification with adjacent electric power generating plant and all other plants and connected systems, pipelines, access points and other equipment and materials which are typically necessary to operate a project of similar size to the Development.

12.2 Subject to any further agreement that may be entered into with the relevant body of the Government, the Municipality or any other authority regarding drainage, sewage and/or waste water, the Project Company shall have the right to enter into contracts with any third party or third parties for the provision of maintenance of the plant and equipment referred to in Clause 12.1 above and/or for the provision of sewage disposal, and/or for the provision of other similar services and to charge for it.

13 Waste disposal

The Project Company shall be responsible for arranging collection and transportation of all solid waste arising in the Resort to designated waste disposal sites in accordance with Legal Obligations. The Government shall procure that the waste disposal site designated shall be within reasonable vicinity of the Resort but outside the Green Zone and the Project Company shall pay the tipping and other charges customarily charged in respect of such services by the Government, or any corporate successor operating such sites, for the use of such disposal sites provided that the Project Company shall have the exclusive right to levy charges and fees directly from any Third Party Purchaser, Third Party User, Third Party Developer or any other third party benefiting from such waste collection and disposal services.

14 The Mooring Area, the Pier, the Jetty and Navigational Aids

14.1 The Project Company shall have the right to use and occupy the Aquatorium (as defined in the State Location Study) and the Coastal Area including the right to construct and/or to enter into contracts for the construction of the Mooring Area, the Pier and the Jetty as described in Schedule 10 and also the right to develop other Buildings on the Coastal Area. The Project Company shall also have the right to derive income from the Coastal Area by entering into leases, licences or other similar arrangements with Third Party Purchasers, Third Party Users or other third parties without the requirement of any approval of the Public Company for Administration of Marine Estate of Montenegro. The Project Company shall also have the right to enter into contracts for the development of Buildings on the Coastal Area.

15 Access to the Resort

15.1 The Site shall be a private development area and save for the public roads and other public areas designated as such by the relevant Detailed Urbanistic Plans, the roads, parks, waterways and other common usage areas as well as traffic passage and parking within the Site shall be subject to the Project Company's responsibility which shall be entitled to issues rules and regulations for the use of the Resort in accordance with the Law. The Site and its public facilities (such as bars, restaurants and shops) will however remain accessible, within certain reasonable limits, for members of the public such as individual and group travellers and individual tourist buses provided that such use will not lead to disturbance of any kind. The Coastal Area will also similarly remain accessible to members of the public with the understanding that only 50% of the public beaches shall be accessible to the public without payment of a fee while the remaining 50% shall be accessible against payment of a fee for using the beach facilities and the Coastal Area and the beaches fronting the Villas and the hotels shall be designated as hotel beaches which shall be subject to access consistent with Montenegrin regulations applicable to hotel beaches at the date hereof. The Project Company shall allow public access by motor vehicles to the main parts of the road network within the Site. No charges or limitations shall be placed upon the public by the Project Company for the use of the main road in the Site but it is agreed that any such use shall not adversely affect the traffic situation in the

DW.

Resort and that use by buses and heavy vehicles shall be restricted. The Project Company shall have the right to restrict or prevent members of the public having access to any part of the Resort for security reasons or for parts of the resort on which any Works relating to the Development are being carried out or which have been closed for purposes of maintenance and repair in accordance with this Clause 15.

15.2 The Project Company shall have the right to restrict or prevent members of the public having access to (i) the Villas and Apartment Buildings (including the Roads leading directly and exclusively to the Villas and Apartment Buildings), and (ii) the Golf Course and the golf club and (iii) any other facilities or leisure activities intended for use by private members only; and regulations regarding the passage of traffic within the Resort and parking within the Resort shall be under the control and responsibility of the Project Company, save that municipal services in respect of traffic accidents, crime and public order will be the responsibility of the relevant government or municipal authority.

Part Five: Project Company's Covenants

16 Minimum Build Obligations and Minimum Investment Obligations

16.1 The Project Company shall, subject to the granting by the Government or the Municipality of the necessary Approvals, in particular the necessary building permits and other administrative permits, consents and licences in accordance with the Law, which may be required for the Project Company to perform its activities anticipated herein, discharge, complete and fully perform the Minimum Investment Obligations and the Minimum Build Obligations.

16.2 The Minimum Investment Obligations and the Minimum Build Obligations with regard to the Initial Phase of Development shall, subject to any extensions granted in accordance with the terms of this Clause 16, be completed within four Years from the Effective Date.

16.3 The Minimum Build Obligations with regard to the Second Phase of the Development shall, subject to any extensions granted or permitted under the terms of this Clause 16 be completed within eight (8) Years of the Effective Date and the Minimum Build Obligations with regard to the Third Phase of the Development shall, subject to any extensions permitted under the terms of this Clause 16 be completed within twelve (12) Years from the Effective Date.

16.4 The time frames for the completion of the Minimum Build Obligations referred to in Clauses 16.2 and 16.3 and the Minimum Investment Obligations referred to in Clause 16.2 shall be subject to any reasonable extensions of time granted or to be granted as a result of Force Majeure or any extensions of time to be granted as a result of a breach of any terms of this Lease and Development Agreement or any of its obligations hereunder by the Government which causes a delay in the fulfilment of the Minimum Investment Obligations or Minimum Build Obligations.

16.5 The Minimum Build Obligations and the Minimum Investment Obligations will be performed by the Project Company either directly or through:

16.5.1 its Subsidiaries; or

16.5.2 its Affiliates; or

16.5.3 a Third Party Developer; or

16.5.4 a Third Party Purchaser or a Third Party User;

provided that the Project Company and its Subsidiaries shall carry out and perform a minimum of (i) fifty percent (50%) of the Minimum Build Obligations related to hotel rooms and (ii) at least twenty five percent (25%) of the remainder of the Minimum Build Obligations; and provided further that the Project Company shall continue to be wholly responsible for the performance of all its obligations under this Lease and Development Agreement notwithstanding any sales or transfer of title to the Site or Villas, Apartments, Apartment Buildings or other Buildings or any other rights, interests or titles, including Usage Rights, to Affiliates, Subsidiaries, Third Party Developers, Third Party Purchasers or third Party Users.

16.6 Beyond any of the extensions set out in Clause 16.4, the Project Company shall be entitled to an extension of time to satisfy the Minimum Build Obligations and/or the Minimum Investment Obligations that have not been completed within the time limits specified in Clauses 16.2 or 16.3 or any extension to be granted in accordance with Clause 16.4, provided that the Project Company pays the following delay penalties to the Government:

16.6.1 the amount of fifty thousand Euros (€50,000) for each of the first six (6) months (or pro rata) of the period constituting the delay beyond the completion date set in Clauses 16.2 or 16.3 or any extension to be granted in accordance with Clause 16.4.

D.W.

16.6.2 the amount of hundred and fifty thousand Euros (€150,000) for each of the following five (5) months (or pro rata) of the period constituting the delay beyond the completion date set in Clauses 16.2 or 16.3 or any extension to be granted in accordance with Clause 16.4;

16.6.3 the amount of two hundred thousand Euros (€200,000) for each of the following four (4) months (or pro rata) (month six (6) to month nine(9)) of the period constituting the delay beyond the completion date set in Clauses 16.2 or 16.3 or any extension to be granted in accordance with Clause 16.4;

16.6.4 the amount of two hundred and fifty thousand Euros (€250,000) for each of the following four (4) months (or pro rata) (month ten (10) to month thirteen (13)) of the period constituting the delay beyond the completion date set in Clauses 16.2 or 16.3 or any extension to be granted in accordance with Clause 16.4;

16.6.5 the amount of three hundred thousand Euros (€300,000) for each of the following five (5) months (or pro rata) (month fourteen (14) to month eighteen (18)) of the period constituting the delay beyond the completion date set in Clauses 16.2 or 16.3 or any extension to be granted in accordance with Clause 16.4;

16.6.6 for the nineteenth (19) month (or pro rata for part of a month) of the period constituting the delay beyond the completion date set out in Clauses 16.2 or 16.3 or any extension to be granted in accordance with Clause 16.4 the amount of three hundred and twenty two thousand five hundred Euros (€322,500) and for each succeeding month thereafter (or pro rata for part of a month), the delay penalty shall be an amount equal to the delay penalty for the immediately preceding month multiplied by one point zero six (1.06).

The payments referred to in Sub-clauses 16.6.1-16.6.5 above are to be made on or before the fifteenth (15th) day of each such month. For the avoidance of doubt, the Government shall not be entitled to terminate this Lease and Development Agreement provided the above penalties are paid.

16.7 The Parties hereby agree to appoint a firm of international chartered accountants with substantial experience in the resort and leisure industry to assess whether the Minimum Investment Obligations have been completed which determination shall be final and binding other than for purposes of any claims by the Government related to Compensation for breach of the Minimum Investment Obligations or the termination of this

Lease and Development Agreement in relation to the failure to achieve the Minimum Investment Obligations which shall be finally determined by arbitration in accordance with this Lease and Development Agreement.

16.8 The Minimum Build Obligations in respect of each Phase of the Development shall be deemed to be completed on the issue by the Architect of a Certificate of Practical Completion.

16.9 In determining whether or not to issue a Certificate of Practical Completion, the Parties agree that the Architect must be satisfied that all the Buildings and the Project Company Infrastructure and Utilities forming part of the relevant Minimum Build Obligations are practically complete including, where applicable, the installation of all plant and machinery and all fixtures, fittings and equipment but not small operating equipment (such as linen, china, glassware, uniforms etc.) or consumables (such as food, beverage, soap etc.)

17 Rent

17.1 The Project Company shall pay to the Government the following Rent:

17.1.1 an upfront rent ("**Upfront Rent**") being a lump sum amount of ten Million Euros (€10,000,000) representing an annual rent of one million Euros (€1,000,000) for the first 10 (ten) Years of the Term on the Signing Date which shall be subject to review and adjustment as follows:

17.1.1.1 the Upfront Rent shall be adjusted each Year for the first ten (10) Years of the Term on a quarterly basis taking into account any Plots for which a Disposal Interest has been granted and which have been released from this Lease and Development Agreement in accordance with Clause 5.4;

17.1.1.2 On each Quarter Day during the period from the Effective Date until the end of the tenth (10th) Year and based on the Disposal Interests registered during the previous Quarter, the land released from this Lease and Development Agreement during the previous Quarter shall be determined and shall be expressed as a percentage ("**the Percentage**") of the land forming part of this Lease and Development Agreement at the Effective Date. For example: if on the Effective Date, the land within this Lease and Development Agreement was 6,000,000 square metres and by the Quarter Day immediately following the Effective Date the land remaining in this Lease and Development Agreement was 5,800,000 square metres, then the land released from this Lease and Development Agreement for the first Quarter would be 200,000 square metres and the Percentage for the first Quarter would therefore be 3.3333% and if at the end of the next Quarter the land remaining in this Lease and Development

Agreement was 5,500,000 square metres then the land released from this Lease and Development Agreement for that Quarter would be 300,000 square metres and the Percentage for that Quarter would be 5%;

17.1.1.3 the Percentage for each Quarter shall be multiplied by two hundred and fifty thousand Euros (€250,000) and multiplied by the remaining number of Quarters until the end of the tenth Year and the resultant figure shall be treated as a loan by the Project Company bearing annual Interest at the rate of two percent (2%) above EURO LIBOR (three (3) monthly rate) and the loan for each Quarter shall be collectively known as "**the Loan Amount**" and shall be calculated as set out in **Schedule 21**; and

17.1.1.4 the Loan Amount shall, unless repaid earlier by the Government, be set off against the Rent due under Clause 17.1.3 below until fully repaid;

17.1.2 an additional annual rent ("**Annual Rent**") for the first ten (10) Years of the Term of a fixed lease payment amounting to one million Euros (€1,000,000) up to and including the tenth (10th) Year with the figure of one million Euros (€1,000,000) to be reviewed and adjusted as follows:

17.1.2.1 in accordance with **Schedule 16**; and

17.1.2.2 in accordance with Clause 17.1.1.2 taking into consideration any land that has been released from this Lease and Development Agreement.

The Parties agree that the Annual Rent will not be a monetary payment but will be paid in kind in the form of issuing to the Government of ordinary shares in the Project Company to be valued at "fair market value" and paid in January in each Year up to and including the tenth Year (and the other shareholders of the Project Company shall be entitled to participate in cash in any such capital increase);

17.1.2.3 for the purposes of Clause 17.1.2, the term "fair market value" shall mean (i) if the Project Company is a public listed company, the average price of the ordinary shares of the Project Company for the period of sixty days prior to the second of January in each Year up to the tenth (10th) Year; or (ii) if the Project Company is not a public listed company, then the fair market value will be such price for the ordinary shares as agreed between the Parties but, if no such price has been agreed between the Parties by the end of January in each Year, shall be the price determined by an internationally recognised firm of accountants agreed between the Parties ("**the Expert**") or if the Parties fail to select an Expert by 15th February in any Year (or the Business Day thereafter if 15th February in any Year is not a Business Day) the President for the time being of the International

D.W.

Chamber of Commerce shall appoint the Expert on the application of either Party. The Parties acknowledge that the Expert shall be instructed to determine the fair market value on the basis of a sale of the ordinary shares of the Project Company between a willing vendor and a willing purchaser contracted on an arm's length and also on the basis of the value of the assets of the Project Company;

17.1.3 from the eleventh Year of the Term the Annual Rent and the Upfront Rent shall be discontinued and the Rent shall be an amount equivalent to zero point one five Euros (€ 0.15) per square meter per annum of Aquatorium and Remaining Land excluding the Mooring Area, the Jetty and the Pier and the Rent for the Mooring Area, the Jetty and the Pier shall be an amount equivalent to zero point three Euros (€ 0.3) per square meter per annum as such sums have increased by being index linked from the Effective Date in accordance with **Schedule 16** multiplied by the number of square metres of Remaining Land (to be adjusted quarterly on each Quarter Day) and the Rent payable under this Clause 17.1.3 shall be paid in advance for each Quarter on the date which is thirty (30) days after each Quarter Day;

17.1.4 in addition to the Rent described under Clause 17.1.2 above, an amount equal to two percent (2%) of the Gross Receipts (and 3% in accordance with Clause 1.36 with regard to water and sewerage invoiced) of the Project Company ("**Turnover Rent**") with the understanding that Gross Receipts shall be calculated on the assumption that transactions from which Gross Receipts are derived have been undertaken on an arm's length basis by a willing seller to a willing buyer but recognising the right of the Project Company to charge below market rates when necessary, in the interest of the Project, provided that the Turnover Rent shall be payable to the Government for the first transfer of any Building or Plot only and it being expressly understood that no Turnover Rent shall in any event be payable on any further transactions of such Building or Plot;

17.1.5 the Turnover Rent shall be paid by the Project Company quarterly in arrears on the thirtieth day after each Quarter Day for the previous Quarter based on estimates, such payments to be adjusted annually based on certified accounting records for the Gross Receipts. At the end of each Year, such quarterly payments shall be adjusted on the basis of the actual Gross Receipts (calculated on the assumption that the transactions from which Gross Receipts are derived are on an arm's length basis by a willing seller to a willing buyer) received by the Project Company during the Year. The Project Company shall keep full accounting records of all sums received and paid in respect of the Project Company's business carried on at the Resort in accordance with the IFRS. The Project Company shall

D.W.

permit the Government to inspect such accounting records and take copies. The Government may appoint, at its sole expense, a chartered accountant to perform an audit of the accounting records of the Project Company.

17.2 The Government acknowledges and agrees that it shall reimburse any Rent already paid by the Project Company under Clause 17.1 in case of termination of this Lease and Development Agreement prior to the Effective Date unless such termination was caused by a default of the Project Company described under Clause 36 or Clause 38 of this Lease and Development Agreement.

17.3 For the avoidance of doubt, the Rent payable under this Clause 17 is in addition to the sums payable to the Government under Clause 6.

17.4 For any hotel that is built and operated by the Project Company and in respect of which a Disposal Interest is not granted to any third party, the Government shall be entitled to a one time Rent of fifteen Euros (€15) per square metre multiplied by the total meterage of the Plot on which the hotel has been constructed, such fee to be payable by the Project Company upon commencement of the operations of the hotel it being understood that no other Rent shall be payable from such date in relation to the Plot on which the hotel is situated and that such Plot shall be released from this Lease and Development Agreement for the purposes of calculation of Rent.

18 Cost of Outgoings, Management, Operation, Maintenance and Utilities

18.1 The Project Company shall, in accordance with the Law, pay the Government all generally applicable rates, taxes, assessments, impositions, duties, charges and outgoings now or at any time during the Term payable by the Project Company in respect of its right and title to the Resort, including but not limited to, taxes on Usage Right, land or turnover and Value Added Tax payable on services, sales or supplies (except any tax assessed on the Government in respect of its ownership of, rental income derived from, or any dealing with its ownership or other interest in the Resort).

18.2 Save in respect to any obligations the Government may have with regard to the Civil Defence Facilities and Infrastructure and Utilities under the terms of this Lease and Development Agreement, the Government is not obligated to pay any costs of operation, maintenance or capital

improvements in relation to the Project.

18.3 The Project Company shall at all times comply with the Spatial Plan and the Project Company shall not allow the use of the Resort or any part of the Resort for any illegal purpose.

18.4 The Project Company shall not allow the presence, use or storage, discharge or disposal of any hazardous or toxic waste or materials on the Resort at any time other than in full compliance with Legal Obligations.

19 Repair

19.1 The Project Company shall:

19.1.1 keep the parts of the Resort that continue to form part of this Lease and Development Agreement in good and substantial repair and condition and to a standard consistent with the Development Standards;

19.1.2 maintain each and every park, public garden, statue, monument, water feature or other similar erection, the town centre and other public areas to a standard consistent with the Development Standards.

19.2 The Government shall have the right to inspect the Resort at regular intervals and may issue recommendations to the Project Company as regards maintenance and upkeep.

20 Alterations

20.1 The Project Company, Third Party Developers and Third Party Purchasers shall be entitled to make alterations or additions to the Site or to any Villa, Apartment, Apartment Building or Building during the Term, provided such alteration or addition is:

20.1.1 in accordance with Best International Practices;

20.1.2 in accordance with the Development Standards; and

20.1.3 carried out in a manner consistent with the other relevant provisions of this Lease and Development Agreement; and

20.1.4 in accordance with the Spatial Plan.

21 Legal Obligations

21.1 The Project Company shall observe and comply with all Legal Obligations in particular those of any appropriate municipal or governmental authority relating to planning or building controls, approvals or permits, health, safety, means of escape in case of fire, and the protection and preservation of life, property and the environment carrying out such works of modification and improvement to the Site and/or any of the Buildings as may from time to time be required by such Legal Obligations.

21.2 In carrying out its obligations and exercising its rights under this Lease and Development Agreement, the Project Company shall act in accordance with this Lease and Development Agreement, the Law and Best International Practices.

21.3 The Project Company shall not do or omit to do in relation to the Site or the Buildings or their use or occupation anything in breach of a Legal Obligation relating to the Resort by reason of which the Government may incur any liability whether for costs, a penalty, damages, compensation or otherwise.

22 Covenants relating to the Resort

22.1 The Project Company shall:

22.1.1 keep at least one hotel within the Resort open for business eleven (11) calendar months per Year during the Term, provided that the Project Company shall be entitled to close such hotel or Building or part of a Building if it is reasonably necessary to carry out repairs, replacement or major capital improvements to such Building in order to maintain it to the Development Standards and to the standards required by this Lease and Development Agreement;

22.1.2 not reduce the number of guest rooms available for letting to the public below fifty percent (50%) of the minimum number of guest rooms as described in **Schedule 12**;

22.1.3 provide such services for guests and maintain the Buildings within the Resort that are on land falling under its Usage Right and that are under its control to the Development Standards and to the standards required by this Lease and Development Agreement;

22.1.4 after having completed the Minimum Build Obligations for the Initial Phase of the Development, retain sufficient assets to be reasonably able to demonstrate that it is in a position to pay the Rent set out in Clause 17.1; and

22.1.5 use its reasonable efforts to employ Montenegrin nationals and to use Montenegrin materials and equipment, in so far as reasonable, in relation to the operation and development of the Resort and also to utilise Montenegrin services in this connection.

22.2 Until completion of the Minimum Build Obligations and Minimum Investment Obligations in accordance with Clause 16 is achieved, the Project Company shall procure that Orascom Development Holding AG (or its ultimate holding company) shall continue to hold directly or indirectly at least fifty one percent (51%) of the shares in the Project Company, and the shareholders (or their ultimate holding companies or shareholders) of the Project Company shall continue to hold directly or indirectly at least fifty one percent (51%) at least in any company established as an Affiliate or Subsidiary.

22.3 The Project Company covenants with the Government that the Project Company will effect and maintain insurance in the manner specified in **Schedule 17.**

23 Interest

Without prejudice to any other right or remedy of the Government, the Project Company shall pay to the Government Interest at the rate of eight percent (8%) above EURO LIBOR (three (3) months rate) on any Rent which is not paid to the Government on the date it is due (whether payment is formally demanded or not) and Interest on any other sum due under the terms of this Lease and Development Agreement which is not paid to the Government by the later of the date it is due and the date sixty days after a demand for due payment is made.

24 Surrender

24.1 On the expiry of the Term, the Project Company shall if so reasonably required surrender the Resort in the state and condition consistent with due compliance by the Project Company with its covenants and obligations under this Lease and Development Agreement.

25 Approvals

25.1 The Government shall provide support to the Project Company in respect of obtaining any and all licences, permits, approvals, authorisations, consents and interactions with the Government, applications and other similar matters required by Law for the construction, completion, implementation and operation of the Project while the Project Company shall use its Best Efforts to ensure that all applications and requests are always accompanied by all necessary supporting documentation and duly completed in all respects with the Law, as shall be required by the Government.

25.2 All decisions of a land and building planning nature in respect of the Project shall be governed by the Spatial Plan, the relevant Detailed Urbanistic Plan and the Law and the Government shall issue in accordance with the Law all related Approvals until completion of the Minimum Build Obligations that have been applied for in accordance with this Lease and Development Agreement and the Law.

25.3 The Parties agree to work together in good faith so as to establish practices, procedures and systems, including a code of best practices for timely Approvals, with reasonable periods designated for each type of application, whereby the Parties' activities pursuant to this Clause are undertaken expeditiously and such that all Approvals until completion of the Minimum Build Obligations are applied for and granted in accordance with the Law.

25.4 For the sake of efficiency, coordination and coherence, the Government shall, in consultation with the Project Company, establish a single point of contact for all matters pertaining to the Project available to the Project Company, its Affiliates and Subsidiaries, Third Party Developers, Third Party Purchasers and Third Party Users.

25.5 The Government unconditionally and irrevocably agrees that it will not claim for itself or its assets immunity which it might otherwise have as a Government as a defence in any legal, arbitral or enforcement proceedings arising out of this Lease and Development Agreement or any other agreement entered into in connection herewith, except in connection with enforcement proceedings which seek to execute against non-commercial Government assets. Non-commercial assets shall comprise only such assets which exclusively serve the exercise of sovereign functions.

26 Subleasing and other agreements

26.1 The Government acknowledges and accepts that the Project Company is granted the unrestricted leasehold interest for the Site for the Term. The Project Company shall have the right to subdivide any Plot subject to Usage Right in separate Plots.

26.2 The Project Company shall have the right to sublease or transfer its Usage Rights to any Third Party Purchaser, Third Party User or other third party, provided that the Project Company shall at all times retain at least fifty percent (50%) of the total Site. The Project Company shall not grant to any Person a Usage Right, lease, sublease (including any Long Term Lease) of any Plot for a term which expires after the end of the Term.

27 Project Company Status

The Government acknowledges and accepts that Project Company shall have the status of a Foreign Investor as granted by the Foreign Investment Law (Official Gazette of the Republic of Montenegro No. 36/07) and shall enjoy all rights assigned to it by **Schedule 6** of the Share Purchase Agreement. The Government is under the obligation to uphold this status for the term of the Agreement unless the shares of the Project Company held by foreign Persons fall below twenty five percent (25%).

28 Lender Security Interests

28.1 It is acknowledged and accepted by the Government that third party lenders to the Project Company may be granted, subject to the provisions of this Lease and Development Agreement, security interests over certain assets of the Project Company including under this Lease and Development Agreement, other related agreements, and the Project Assets which, inter alia, may entitle the third party lenders to assume control of such assets, assume certain rights under those agreements (including a step-in right under the Lease and Development Agreement and/or appoint appropriate personnel, contractors or the Project Company to assume, at all times subject to the relevant agreements, control of such assets. The Government agrees that (where necessary and/or appropriate) it will acknowledge the rights of the third party lenders in this regard direct to such lenders as requested by the Project Company.

Subject to the Government's written consent to the draft terms and conditions thereof, the Government will permit such lenders to exercise their rights under the agreements granting such security interest without interference. Any assignment by the Project Company by way of security as provided above shall not relieve or in any way discharge it from the performance of its duties and obligations under this Lease and Development Agreement.

28.2 At the request of the Project Company, the Government shall enter into direct agreements with the third party lenders acknowledging their rights by way of security over this Lease and Development Agreement and the Project Company's leasehold interest in this Lease and Development Agreement. The Government shall also agree to such step-in rights as lenders may reasonably require. For the avoidance of doubt, the Government will not grant to lenders any security interest in the Government's freehold interest in the Site or any part of it.

28.3 All reasonable costs, expenses or other expenditures (including reasonable attorneys' fees) incurred by the Government in providing such assistance and in reviewing and executing all necessary documents shall be reimbursed to it in full by the Project Company without set-off or deduction promptly upon receipt of the Government's invoice, but in no event later than thirty (30) days from such receipt, provided that the Government has provided all reasonable assistance and required documents to the reasonable satisfaction of the Project Company and the third party. For the avoidance of doubt, in the event that the contemplated transaction is not completed due to no fault of the Government then the Government shall be entitled to recover all reasonable costs, expenses or other expenditures (including reasonable attorneys' fees) incurred by the Government in providing such assistance and in reviewing and executing documents.

28.4 This Lease and Development Agreement shall inure to the benefit of, and be binding upon, the successors and permitted assignees and Transferees of the Parties and those persons who validly adhered to the Lease and Development Agreement by signing an accession agreement in which the assignee and Transferee undertake to perform and be bound by the obligations of the assignor or transferor Party.

29 Other Government's Covenants

29.1 The Government agrees:

29.1.1 to cause the acquisition of the land of the Quarry within eighteen (18) months from the date hereof and to incorporate the land of the Quarry into this Lease and Development Agreement so that the Quarry becomes part of the land leased to the Project Company under the terms of this Lease and Development Agreement and forms part of the Site;

29.1.2 that all necessary Approvals for the Project until completion of the Minimum Build Obligations applied for in accordance with this Lease and Development Agreement and the Law will be granted in accordance with the Law;

29.1.3 subject to the terms of this Lease and Development Agreement that it will, as from the Effective Date, permit the Project Company peaceably and quietly to hold and enjoy the Resort without any interruption or disturbance from or by the Government or any Person claiming under or in trust for the Government or by any third party claiming a legal interest in any part of the Resort;

29.1.4 subject to Clause 29.1.9, that the Resort is not subject to any other agreements, charges or encumbrances that would adversely interfere with the operation of the Resort in accordance with the Spatial Plan and the Detailed Urbanistic Plan;

29.1.5 that it will procure, at its own expense, that all utility lines including but not limited to electricity, water and sewer lines are brought to such Specified Connection Points of the Site within twenty-four (24) months of the Effective Date and as agreed between the Government and the Project Company;

29.1.6 that it will not withdraw a Project Company Licence or Permit for the Project other than (i) based on a material violation of the Licence or Permit, or (ii) based on unlawful acts or omissions of a third party attributable to the Project Company according to the provisions of this Lease and Development Agreement, or (iii) in accordance with the terms upon which it was originally granted, or (iv) as a result of any material violation of the Law by the Project Company;

29.1.7 that it will not fail to renew a Project Company Licence or Permit in accordance with this Lease and Development Agreement and the Law;

29.1.8 that it will not assign or attempt to assign any part of this Lease and Development Agreement and that it will not sell all parts of the Site and continue to be obliged and liable under this Lease and Development Agreement; and

29.1.9 that the Government is not aware that there are currently any third party land claims other than in relation to the Disputed Land and that such claims would be dealt with in the manner set out in **Schedule 18**.

Part Seven: Representations and Warranties

30 Representations and Warranties

30.1 The Project Company represents, warrants and covenants that:

30.1.1 it is an Montenegrin closed joint stock company, duly incorporated and validly existing under the Law with all requisite corporate power and authority to enter into, and carry on, the business and activities contemplated in this Lease and Development Agreement;

30.1.2 upon the Effective Date, the execution and delivery of the Lease and Development Agreement and the performance of the Project Company's obligations thereunder have been duly authorised and all necessary actions to consummate the transactions and actions contemplated thereunder have been taken or will be taken; and

30.1.3 together with its Affiliates, is fully qualified, experienced and has the necessary office support, human resources and financial support to perform all the responsibilities stated in the Lease and Development Agreement.

30.2 The Government represents, warrants and covenants that:

30.2.1 it has all requisite power and authority to enter into this Lease and Development Agreement, to carry out the obligations undertaken therein and to comply with and perform the Agreement in accordance with its terms;

30.2.2 it holds legal title to the Site save with regard to the Disputed Land and with regard to the Municipality Parcels referred to in Recital A and is not aware of any encumbrances (with the exception of mineral rights, archaeological finds, of fishing rights, fishing grounds or areas, antiquities and graveyards which are recognised as a matter of Law, custom or practice), security interests, third party rights or alike, and that under the Law it is in the position to dispose over the Site as envisaged in the Lease and Development Agreement and that the Government shall transfer and the Project Company its Subsidiaries and Third Party Developers may acquire and hold Freehold title in relation to the Villas and the Apartments

D W.

but not the land upon which the Apartment Building is located and good Usage Right title the rest of the Site and that any third party claims in respect hereto would be dealt with in the manner set out in **Schedule 18**; and

30.2.3 upon Ratification, the delivery of this Lease and Development Agreement and the performance of the Government's obligations thereunder have been and will be duly authorised by the Government in accordance with the Law.

Part Eight: Miscellaneous Provisions

31 Assignment and Transfer

31.1 This Lease and Development Agreement shall be binding upon and shall inure to the benefit of the Parties hereto and their successors, transferees and permitted assignees. Until Substantial Completion any assignment requires the prior and explicit consent of the other Party and following Substantial Completion no assignment shall be permitted for the Government. Prior to Substantial Completion consent shall be promptly given in the event the Project Company assigns any of the rights out of or in connection with this Lease and Development Agreement (i) to one of its Subsidiaries or (ii) a financing bank in connection with financing of the Project.

31.2 Notwithstanding the foregoing and save for the exercise of step in rights, only the Project Company shall be entitled to exercise the Project Company rights contained in this Lease and Development Agreement and any assignee, transferee, Third Party Developer or Subsidiary shall only be permitted to exercise such rights through the Project Company. For the avoidance of doubt, there shall be a single contact point for the Project Company and any assignee, transferee or Subsidiary shall be obliged to transmit and receive all communications and notices through the Project Company.

31.3 At the End of the Term, the Project Company shall procure that the whole of the Site and the Buildings constructed thereon (being, for the purposes of this clause, the total area of land included in the definition of "the Site" under Clause 1.73 on the Signing Date, but excluding the Villas and the Villa Plots and also the Apartment Buildings and the land upon which the Apartment Buildings are located) is transferred to the Government or (at the option of the Government) to its nominee and in this connection the Project Company agrees to execute and shall procure that any Third Party

Developer or Third Party Purchaser agrees to execute any document reasonably requested by the Government to effect such transfer.

32 Change of Law

32.1 Pursuant to Article 27 of the Foreign Investment Law of the Official Gazette of the Republic of Montenegro No. 36/06, the Government agrees, that in case of future change of law on which basis a foreign investment agreement is concluded, or a foreign investment decision is made, the provisions of the agreement, decision and the law in effect on the date of the respective agreement or decision, shall apply, if this is more favourable for the investor.

32.2 The Government agrees that any future changes of Law which affect foreign investors will not discriminate against the Project Company.

33 Notices

33.1 Any notice by one Party (the sender) to another (the recipient) must be in writing.

33.2 A notice is duly served if given by any means from time to time authorised by law including:

33.2.1 if delivered to the recipient by hand or by an internationally recognised and reputable courier company;

33.2.2 if sent by first class registered or recorded delivery post addressed to the recipient;

33.2.3 if sent by fax to the recipient in each case at an authorised address.

33.3 Any notice so served shall be deemed to have been received as follows:

33.3.1 if delivered by hand or by a courier company - on the day of delivery if delivered at least two (2) hours before the close of business hours on a Business Day and in any other case on the next Business Day;

33.3.2 if sent by national post (otherwise than at a time when the sender is or ought reasonably to be aware of a disruption of the relevant postal service) three Business Days after posting, exclusive of the day of posting;

33.3.3 if sent by airmail or international post (otherwise at a time when the sender is or ought reasonably to be aware of a disruption of the relevant postal service) six Business Days after posting, exclusive of the day of posting,

33.3.4 if sent by fax (unless the sender knows or ought reasonably to know that the transmission has failed or is incomplete) - at the time of transmission, if received at least two (2) hours before the close of business hours on a Business Day, and in any other case on the next Business Day and in proving service it shall be sufficient to prove that such facsimile was duly despatched to a current facsimile number of the recipient.

33.4 For the purposes of this clause:

33.4.1 an authorised address means any of the following:

i in the case of a company its registered office;
ii in the case of an individual his address as stated in this deed or other address last known to the sender; or
iii to such other address as may be notified in writing by one Party to the other at any time throughout the Term.

33.4.2 business hours means the hours of 9.30am to 5.30pm on a Business Day.

34 Force Majeure

34.1 If either Party's failure to comply with or perform any covenant, undertaking, stipulation or other obligation under this Lease and Development Agreement is caused by an event of Force Majeure, such failure shall not constitute, for the purposes of Clauses 36, 37 or 38, a breach of covenant or stipulation under this Lease and Development Agreement (unless this Lease and Development Agreement expressly provides otherwise) and such failure shall be excused for as long as the failure is caused by an event of Force Majeure, provided however an event of Force Majeure shall not excuse failure to pay any of the Rent for the unaffected parts of the Site or other payments due to the Government for the unaffected parts of the Site in accordance with the terms of this Lease and Development Agreement and an event of Force Majeure shall entitle the Project Company to extend the dates upon which the Minimum Build Obligations and the Minimum Investment Obligations must be completed in accordance with Clause 16.4.

35 General Provisions

35.1 No variation of this Lease and Development Agreement or any agreement or document entered into pursuant to this Lease and Development Agreement shall be valid unless it is in writing and signed and notarized by or on behalf of each of the Parties.

35.2 No delay, indulgence or omission in exercising any right, power or remedy provided by this Lease and Development Agreement or by law shall operate to impair or be construed as a waiver of such right, power or remedy or of any other right, power or remedy.

35.3 No single or partial exercise or non-exercise of any right, power or remedy provided by this Lease and Development Agreement or by law shall preclude any other or further exercise of such right, power or remedy or of any other right, power or remedy.

35.4 If any provision of this Lease and Development Agreement is or becomes illegal, invalid or unenforceable under any law of any jurisdiction, that shall not affect or impair the legality, validity or enforceability in that jurisdiction of any other provision of this Lease and Development Agreement.

35.5 This Lease and Development Agreement and the Schedules to it shall constitute the entire agreement and understanding between the Government and Project Company with respect to all matters which are referred to and shall supersede any previous agreements between the Government and Project Company in relation to the matters referred to in this Lease and Development Agreement.

Part Ten: Rights of Termination

36 Government's Right of Termination

36.1 The Government may terminate this Lease and Development Agreement to take effect immediately upon notice in writing to the Project Company if:

36.1.1 the Rent remains unpaid for a period of ninety (90) days after service of a notice in writing by the Government to the Project Company stating that a required payment of Rent is overdue; or

36.1.2 the Project Company fails to effect the Public Share Sale (as defined in the Share Purchase Agreement) in accordance with Clause 6.3 of the Share Purchase Agreement for reasons falling within the scope of its responsibility; or

36.1.3 the Project Company fails to submit within 18 months of the approval by the Government of the Masterplan or the Effective Date, whichever is the later, applications for the necessary Detailed Building Approvals for the Initial Phase of Development; or

36.1.4 the Project Company becomes bankrupt or liquidated.

37 Project Company's Right of Termination

37.1 The Project Company may terminate this Lease and Development Agreement to take effect immediately upon notice in writing to the Project Company in case of:

37.1.1 failure by the Government to provide the Project Company in accordance with Clause 25 with any of the Approvals to be granted thereunder and applied for in accordance with this Lease and Development Agreement, which cannot be compensated by the payment of adequate damages;

37.1.2 any of the Approvals ceasing to remain in full force and effect (unless revoked for cause) or if granted for a limited period, not being renewed (unless not renewed for cause) upon application by the Project Company, save where such reasons are due to unlawful conduct or misrepresentation of the Project Company, which has a material adverse effect on the Project and which cannot be compensated by the payment of adequate damages;

37.1.3 the expropriation, compulsory acquisition or nationalisation by the Government of (a) any part or whole of the shares of the Project Company, or (b) any Project Company Assets, which fundamentally and adversely affect the enjoyment by the Project Company of any of its respective rights with respect to the Project Assets or any assets of a Subsidiary, Affiliate, Third Party Developer, Third Party User, Third Party Purchaser or other third party that are material for the successful operation of the Project and which cannot be compensated by payment of adequate damages.

38 Material Breach

38.1 If either Party is in material breach of a material provision of this Lease and Development Agreement (the "**Defaulting Party**") which is to be performed or observed by the Defaulting Party and the Defaulting Party fails to remedy such breach within ninety (90) days of service in writing by the other Party ("**Non-defaulting Party**") stating the nature of the breach and requiring it to be remedied then the Non-defaulting Party may serve notice on the Defaulting Party specifying the amount of Compensation the Non-defaulting Party would accept from the Defaulting Party in lieu of termination of this Lease and Development Agreement. If, within fifteen (15) Business Days of the date of the Non-defaulting Party's notice:

38.1.1 the Defaulting Party pays to the Non-defaulting Party the amount of Compensation specified in the Non-defaulting Party's notice, the Defaulting Party will be deemed to have remedied the relevant breach of a provision of this Lease and Development Agreement and the Non-defaulting Party will have no right of Termination in respect of such breach provided that the Defaulting Party does not subsequently repeat such breach; or

38.1.2 the Defaulting Party responds to the Non-defaulting Party's notice to the effect that it elects to agree to a termination of this Lease and Development Agreement rather than pay the Compensation referred to in the Non-defaulting Party's notice or if the Defaulting Party does not respond to the Non-defaulting Party's notice, then the Non-defaulting Party may terminate this Lease and Development Agreement; or

38.1.3 the Defaulting Party responds to the Non-defaulting Party's notice to the effect that the Defaulting Party does not agree to the amount of Compensation referred to in the Non-defaulting Party's notice and elects to go to arbitration in accordance with Clause 44 to determine the amount of Compensation to be payable by the Defaulting Party then the Non-defaulting Party will have no right to terminate this Lease and Development Agreement as a result of such breach of a provision of this Lease and Development Agreement by the Defaulting Party (unless the award of the Arbitrator determines that the Non-defaulting Party may terminate this Lease and Development Agreement) provided that the Defaulting Party refers the matter to arbitration within twenty (20) Business Days of its response to the Non-defaulting Party.

Part Eleven: Bid Bond and Performance Bond

39 Bid Bond

39.1 The bid bond for one million Euros (€1,000,000) in favour of the Government currently in force shall continue in effect until the Upfront Payment is received by the Government in accordance with this Agreement.

40 Performance Guarantee

40.1 The Parties agree that the Upfront Rent shall also serve as the Performance Guarantee under this Lease and Development Agreement and an amount of five million Euros (€5,000,000) of the Upfront Rent paid by the Project Company shall guarantee that the performance of its obligations with regard to the Minimum Build Obligations up to the end of the Initial Phase of the Development

40.2 Until completion of the Third Phase of the Development, the Project Company shall procure that the Government is granted as security for the performance of the Minimum Build Obligations of the Project Company under this Lease and Development Agreement of a lien or pledge over certain ordinary shares of the Project Company (or, at the option of the Government, over the ordinary shares of any member of the Consortium or its Subsidiaries) (**'the Shares'**). The value of the shares shall, at any one time, correspond to a value of Euros five million (€5,000,000) minus the Loan Amount (**'the Secured Amount'**).

40.3 If the Project Company (or the relevant member of the Consortium or its Subsidiaries issuing the Shares (**'the Relevant Consortium Member'**)) is a public listed company, the Shares shall be valued on the basis of the average price of the ordinary shares of the Project Company or the Relevant Consortium Member (as the case may be) for the period of sixty (60) days before the date the Secured Amount becomes effective. However, if the Project Company or the Relevant Consortium Member is not a public listed company, then the value of the Shares will be determined by an internationally recognised firm of accountants agreed between the Parties or if the Parties fail to agree upon the firm of accountants within thirty (30) days of the date that the Secured Amount becomes effective, the President for the time being of the International Chamber of Commerce shall appoint a firm of accountants on the application of either Party.

40.4 For the avoidance of doubt, the Guarantee referred to in this Clause 40 shall expire on completion of all the Minimum Build Obligations.

D.M.

Part Eleven: Arbitration and Jurisdiction

41 Disputes

Any Dispute between any of the Parties arising out of or in connection with this Lease and Development Agreement shall be resolved in accordance with the terms of this Lease and Development Agreement.

42 Notice of Dispute

A dispute will be deemed to have arisen upon service by one Party on the other Party or Parties of a notice (a **'Notice of Dispute'**) stating that a Dispute has arisen and giving a brief description and a summary of the relief claimed.

43 Negotiations

The Parties must, in the first instance, attempt to resolve amicably by agreement any Dispute within thirty (30) days of service of a Notice of Dispute.

44 Arbitration

44.1 Any Dispute that has not been resolved by agreement within thirty (30) days of service of a Notice of Dispute shall be resolved by arbitration in accordance with the provisions set out below.

44.2 The Parties hereby consent to submit to the International Centre for Settlement of Investment Disputes (hereinafter the 'Centre') any dispute arising out of or relating to this Lease and Development Agreement for settlement by arbitration pursuant to:

44.2.1 the Convention on the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of Other States (hereinafter the 'Convention') if the Republic of Montenegro becomes a party to the Convention at the time when any proceeding hereunder is instituted; or

44.2.2 the Arbitration (Additional Facility) Rules of the Centre (the 'Additional Facility Rules') if the jurisdictional requirements ratione personae of Article 25 of the Convention remain unfulfilled at the time specified in (a) above.

44.3 For arbitration under the Additional Facility Rules, the place of arbitration shall be determined by the Arbitral Tribunal after consultation with the Parties and the Secretariat in accordance with Article 20 of those Rules. The Parties recommend that the place of arbitration be Paris, France.

44.4 The Arbitration Tribunal will consist of three arbitrators. The language of the arbitration will be English. Any Party that serves a document in a language other than English, on which it wishes to rely, must also serve with that document an English translation of the material parts.

44.5 Any award shall be binding, final and enforceable before a tribunal possessing jurisdiction.

44.6 For the purposes of arbitration under this Clause 44, the Parties agree that Lustica Development AD Podgorica, because of foreign control, is to be treated as a national of another State.

44.7 Until the approval of the ICSID Arbitration Clause set out in Clause 44.1 to 44.6 by the Secretary General of the ICSID, the following dispute resolution mechanism shall apply to any Dispute and this Clause 44.7 shall upon approval of Clauses 44.1 to 44.6 by the Secretary General of the ICSID be replaced by the dispute resolution provisions set out in Clause 44.1 to 44.6 of this Lease and Development Agreement (also with regard to disputes that have arisen prior to aforementioned approval). Until such approval any Dispute that has not been resolved pursuant to Clause 43 within thirty (30) days of service of a Notice of Dispute shall be resolved by arbitration in accordance with the Rules of Arbitration of the International Chamber of Commerce (the 'Rules') as amended by this clause. The 'Arbitration Tribunal' will consist of three arbitrators to be appointed in accordance with the Rules as amended by this clause. The seat of arbitration will be Paris, France. The language of the arbitration will be English. Any Party that serves a document in a language other than English, on which it wishes to rely, must also serve with that document an English translation of the material parts.

45 Appointment of the Arbitration Tribunal

The Parties agree that if a Dispute arises after an Arbitration Tribunal has been appointed pursuant to this clause ('a **Subsequent Dispute**') then,

subject to the agreement of the Arbitration Tribunal, the same Arbitration Tribunal will be appointed in respect of the Subsequent Dispute or Disputes. If the Arbitration Tribunal does not agree to be appointed in respect of a subsequent Dispute, new arbitrators will be appointed in respect of the subsequent Dispute in the manner set out in the Rules.

46 The Award

46.1 Each Party agrees to be bound by all and any awards or decisions of any Arbitration Tribunal appointed pursuant to this clause whether or not it took part in the arbitral proceedings provided that it was given notice of such proceedings in accordance with the provisions of this clause. This shall also apply to any decisions relating to procedural matters.

46.2 The Parties waive any rights of application or appeal to any court or tribunal of competent jurisdiction to the fullest extent permitted by law in connection with any question of law arising in the course of an arbitration or with respect to any award rendered in accordance with this clause except for actions relating to enforcement of the provisions of this clause or an arbitral award made by any Arbitration Tribunal and except for any action seeking interim or other provisional relief in aid of arbitration proceedings in any court of competent jurisdiction.

47 Jurisdiction

This Lease and Development Agreement is governed by and construed in accordance with the laws of the Republic of Montenegro.

48 Number of Copies and Language

This Lease and Development Agreement will be executed in three (3) original copies in the English language. The Government, the Municipality and the Project Company shall each receive one original copy.

SIGNATURES ON NEXT PAGE

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have entered into this Lease and Development Agreement on the date first above written.

SIGNED for and on behalf of the Government of Montenegro:

Mr. Milo Đukanović
Prime Minister

SIGNED for and on behalf of the Municipality of Tivat:

Mr. Miodrag Kankaraš,
Mayor of Tivat

Crna Gora - Opština Tivat
PREDSJEDNIK

SIGNED for and on behalf of Luštica Development AD Podgorica:

Mr. Samih Sawiris
Authorized representative

Ов. бр. 32672 200 9

Потврђује се да је - су

DUKANOVIĆ MIKO
KANKARAŠ MIODRAG
SANTIĆ SAVIRIS

ову исправу

у овој исправи,

утврђена

основу

издате

лично познати

А00566860

Београд

Такса за овјеру одлуке 300 наплаћена и

поништена.

Основни суд у Подгорици

овлашћени службеник

Дана, 23.10. 2012 год.

Ов.бр. 12903 2012

Потврђује се да је овај препис истовјетан са

његовим изворником овјереним - протим преписом

који је написан и који

се састоји од табака, примјерака 2

Изворна исправа-овјерени препис налази се

код

Напомена

Такса за овјеру 61 наплаћена је

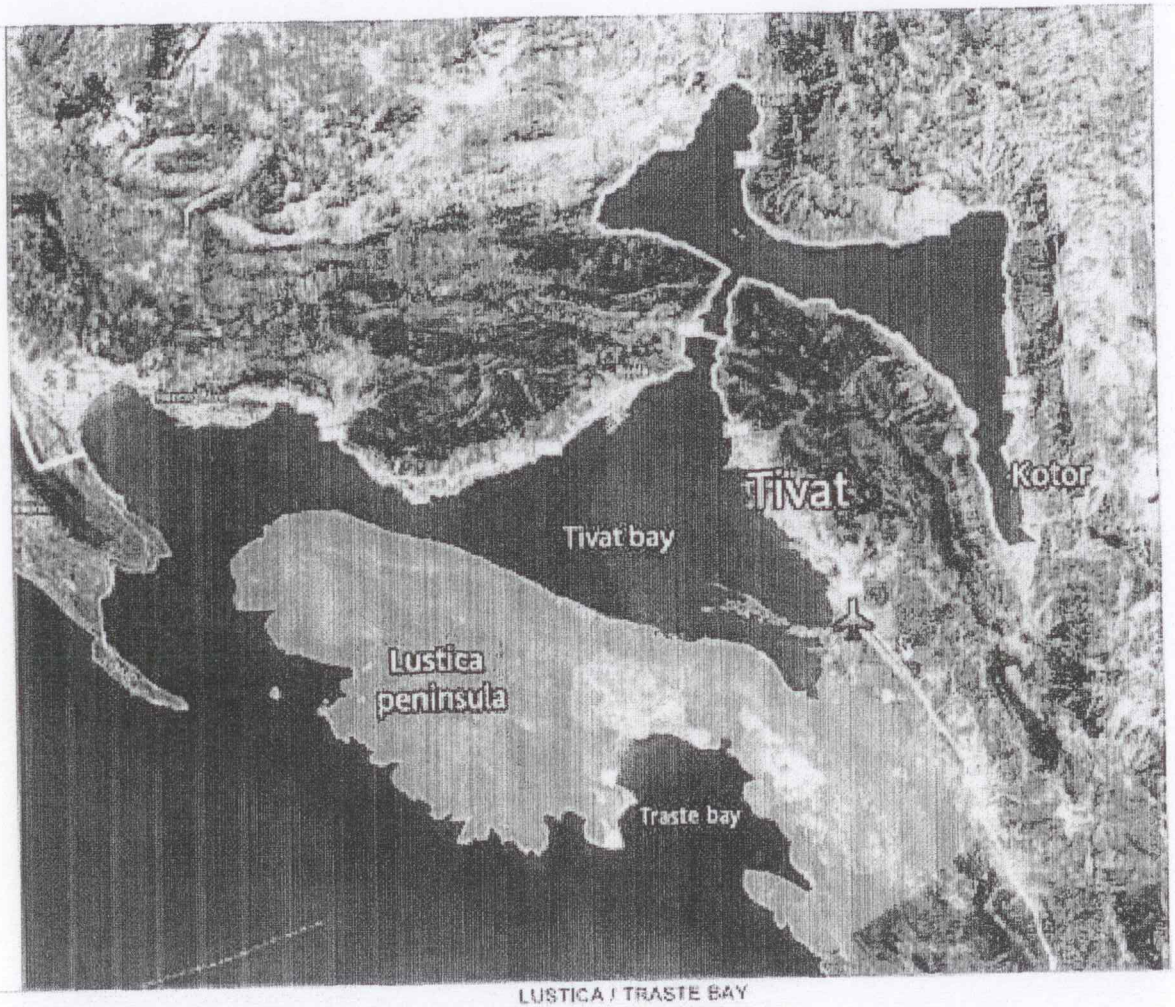
и поништена.

Основни суд у Подгорици овлашћени службеник

Дана, 10.10. 2012 г.

Schedule 1

Green Zone, Blue Zone, Red Zone and Yellow Zone

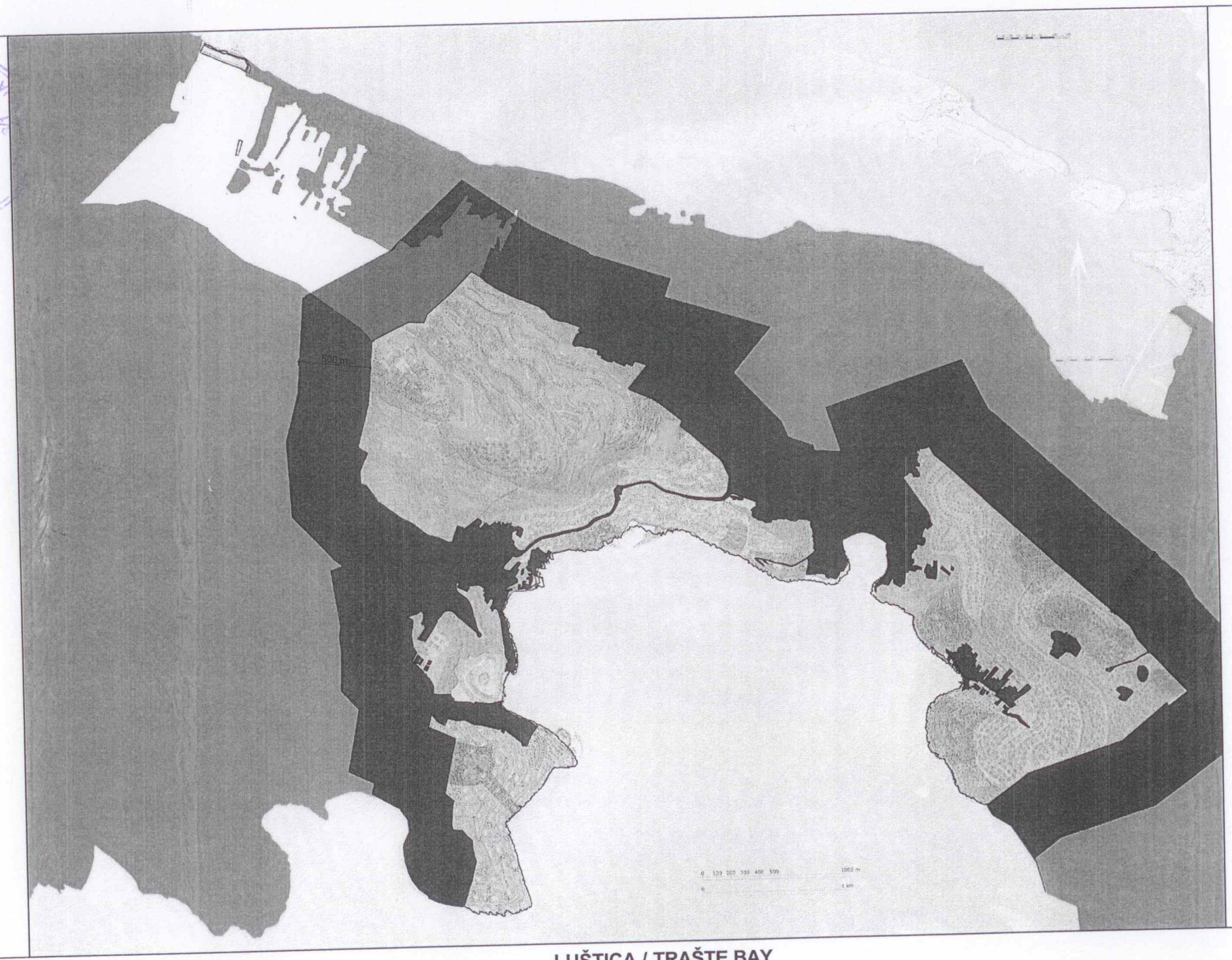


LUSTICA / TRASTE BAY

TIVAT - MONTENEGRO

LUSTICA LAND ZONING

ORASC - M



LUŠTICA / TRAŠTE BAY

TIVAT - MONTENEGRO

LUŠTICA PROJECT

August 2009

Schedule 2

Civil Defence Facilities

1 The following shall constitute the Civil Defence Facilities:

1.1 One (1) police building with approximately two hundred (200) sqm in size and with sufficient parking areas for vehicles.

1.2 One (1) fire station with a space of approximately four hundred (400) sqm and with sufficient space for one (1) fire vehicle and parking areas for staff vehicles.

1.3 One (1) ambulance building/first aid clinic of approximately two hundred (200) sqm of premises with sufficient space for two (2) ambulance vehicles and parking areas for staff vehicles.

1.4 One (1) immigration control and customs premises of approximately sixty (60) sqm office at the Mooring Area or adjacent to the police building and with parking areas for staff vehicles.

2 The above mentioned buildings will delivered as structurally sound but the government undertakes to provide the fixtures, fittings and furniture therefor.

3 The Project Company shall coordinate with the organizations providing the Civil Defence Services to prepare the plans and specifications of the Civil Defence Facilities provide the Civil Defence Facilities to a reasonable level of detail showing the sizes, location and finishes of the buildings so specified in this Schedule and their location on the Master Plan ('Civil Defence Facility Plans') or in the nearby town of RADOVICI and shall submit the same to the Government for approval (such approval not to be unreasonably withheld or delayed or to be rejected for an unreasonable cause or basis). The Government shall do all such things as is necessary to ensure that all Approvals are given within the time frame required, including but not limited to the required building permits for the Civil Defence Facilities. Upon approval of the Civil Defence Facility Plans the same shall become enforceable as between the Parties.

4 The Government and its representatives shall have the right at reasonable times to inspect the construction work of the Civil Defence Facilities. The Project Company shall provide, or cause to be provided, access and sufficient, safe and proper arrangements for such inspections.

5 In the event that there is a disagreement as to what is necessary or appropriate for the purposes of this Schedule, such matter shall be a Dispute which shall be resolved in accordance with Clause 41.

DM

Schedule 3

Municipal Charges

Katalog opštinskih propisa 1.0

Nospa computers do

Broj: 01-127
Tivat: 3.07.2008. godine
Opština Tivat
Predsjednik Opštine
Miodrag Kankiraš, s.r.

****

NAPOMENA IZDAVAČA

U preči[illegible] tekst odluke nijesu ušle odredbe članova [illegible] Odluke o izmjeni [illegible] Odluke o naknadi za uređivanje [illegible]ađevinskog zemljišta ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 24/0[illegible], od 26.0[illegible] koje glase:

"Član 3

Na zahtje[illegible] za izgradnju i rekonstrukciju podnijete do dana stupanja na snagu ove odluke, naknada će se obračunav[illegible] na način i u iznosu koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti.

Član 4

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu RCG - opštinski propisi".

Broj: 03-[illegible] 140
Tivat, 25.[illegible].2007. godine
Skupština Opštine Tivat
Predsjednik Skupštine
Mato Marović, s.r.

****

NAPOMENA IZDAVAČA

U preči[illegible] tekst odluke nijesu ušle odredbe članova [illegible] Odluke o izmjeni [illegible] Odluke o naknadi za uređivanje g[illegible]đevinskog zemljišta ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 15/05 od 20.04.2005), koje glase:

"Član 6

Na zahtje[illegible] za izgradnju i rekonstrukciju podnijete do dana stupanja na snagu ove odluke, naknada će se obračunava[illegible] na način i u iznosu koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Član [illegible]

Danom st[illegible]panja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za građevinsko zemljište ("Sl. list RCG", br. 6/02, 26/07 [illegible] 2/2005).

Član [illegible]

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu RCG - opštinski propisi".

Broj: 0304-[illegible]69
Tivat, 19. [illegible]ril 2008 godine
Skupština [illegible]pštine Tivat
Predsjednik Skupštine
Mato Marović, s.r.

DKU

111.

Na osnovu člana 17. stav 3. Zakona o građevinskom zemljištu ("Sl. list RCG", br. 55/2000), člana 58. Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list RCG", br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06) i člana 56 stav 1 tačka 25. Statuta Opštine Tivat ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 40/04 i 26/06), predsjednik Opštine Tivat 05.02.2008. godine, donio je

ODLUKA

o izmjeni i dopuni Odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta

("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 04/08 od 22.02.2008)

Član 1

U Odluci o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 23/03, 15/05 i 24/07) član 8 st. 1. i 2 mijenjaju se i glase:

Naknada po 1 m2 neto površine objekta iznosi €:

Zona	stambeni	poslovni
I	105	150
II	81	122
III	69	104
IV	47	7[illegible]
V	35	53

53 €/m²

Kod izgradnje objekata čija površina prelazi 300 m2, za površinu preko 300m2 naknada za uređenje građevinskog zemljišta uvećava se 50%.

Uvećanje iz prethodnog stava neće se primjenjivati na hotelske komplekse i privredne objekte.

Član 2

U članu 7 stav 2 mijenja se na način da se cjelokupni prostor u KO Đuraševići, KO Bogišići i KO Milovići a koji je obuhvaćen usvojenim DUP-a Đuraševići prelazi u ZONU II, kao i prostor KO Lepetane koji je obuhvaćen DUP-om Lepetani.

Član 3

Član 14 mijenja se i glasi:

"Naknada utvrđena ovom odlukom se umanjuje 50% ukoliko se izgradnjom objekta rješava stambeno pitanje.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora do 200 m2.

Za stambeni prostor preko 200 m2 naknada se ne umanjuje.

Da bi investitor ostvario povlasticu iz ovog člana dužan je priložiti:

- dokaz da ima prebivalište na teritoriji Opštine Tivat najmanje 5 godina;
- dokaz da investitor i njegov bračni drug ne posjeduju kuću ili stan na teritoriji Opštine Tivat;
- dokaz da investitor ili njegov bračni drug nisu poreski obveznici po osnovu poreza na nepokretnost na objekte, izdat od Sekretarijata za finansije i budžet".

Član 4.

Na zahtjeve za izgradnju ili rekonstrukciju podnijete do dana stupanja na snagu ove odluke, naknada će se obračunavati na način i u iznosu koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Član 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - opštinski propisi" a biće data na potvrdu Skupštini na prvoj narednoj sjednici.

Broj: 0101-[illegible]27
Tivat, 05.02.2008. godine

Opština Tivat
Predsjednik Opštine,
Miodrag Karaš, s.r.

421.

Na osnovu člana 17. Zakona o građevinskom zemljištu ("Sl. list RCG", broj 55/2000) i člana 48. statuta Opštine Tivat - prečišćen tekst ("Sl. list RCG - opštinski propisi", broj 5/97), Skupština opštine Tivat, na sjednici održanoj 4. jul 2003. godine, donijela je

ODLUKA

o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta

("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 23/03 od 22.07.2003, 15/05 od 29.04.2005, 24/07 od 20.07.2007, 04/08 od 22.02.2008, 02/09 od 19.01.2009)

Član 1

Ovom odlukom utvrđuje se obaveza plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta te utvrđuju mjerila za ugovaranje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta na teritoriji Opštine Tivat (u daljem tekstu: naknada)

Član 2

Naknadu plaća investitor koji izvodi radove za koje je po Zakonu o izgradnji objekata potrebno odobrenje.

Član 3

Naknada se plaća po m2 neto površine objekta koji se gradi, rekonstruiše ili prenamjenjuje.

Prilikom obračuna naknade vrši se umanjenje za:

- lo[illegible], suterene, i potkrovlja sa nadzitkom od 1,2 m, u visini 25% površine
- ba[illegible]one, podrume i garaže u visini 50% površine,
- ter[illegible]se, vanjska stepeništa, parkinge, otvorena igrališta, rezervoari, trafo stanice, antenski stubovi, gatovi, m[illegible]a, i slični objekti u visini 75% površine.

Za objekte, odnosno prostore koji nijesu obuhvaćeni ni u jednoj od navedenih kategorija, obračun naknade će se vršiti analogijom sa jednom od navedenih grupacija.

"Sl. list RCG - OP", br. 15/2005

Član 4

Obračun visine naknade vrši nadležni organ lokalne uprave, a ista se plaća u vrijeme i po cijeni koja važi na dan potpisivanja ugovora.

Član 5

Sredstva ostvarena naplatom naknade za uređenje građevinskog zemljišta koristiće se za:

- ure[illegible]ivanje građevinskog zemljišta za izgradnju,
- izg[illegible]dnju i održavanje objekata komunalne infrastrukture, i za
- izra[illegible]u prostorno planske dokumentacije.

Član 6

Vrsta, obim i troškovi komunalnog uređenja i opremanja građevinskog zemljišta utvrđuje se godišnjim i višegodišnjim programima uređenja građevinskog zemljišta u skladu sa urbanističkim planovima.

Godišnji program uređenja građevinskog zemljišta se donosi do kraja tekuće godine za narednu godinu.

Višegodišnji program uređenja građevinskog zemljišta zasniva se na postavkama prostornog plana kao i urbanističkih planova opštine i donosi se na period od 5 godina.

NAPOMENA IZDAVAČA:

Član 7 nije prečišćen na osnovu odredbe člana 2 Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 04/08 od 22.02.2008), koja glasi:

"U članu [illegible]stav 2 mijenja se na način da se cjelokupni prostor u KO Đuraševići, KO Bogišići i KO Milovići a koji je obuhvaćen [illegible]vojenim DUP-a Đuraševići prelazi u ZONU II, kao i prostor KO Lepetane koji je obuhvaćen DUP-om Lepetani."

Član 7

Visina naknade određena je po zonama, u zavisnosti od planiranog i ostvarenog stepena komunalne opremljenosti zemljišta.

Teritorija [illegible]pštine Tivat dijeli se na pet zona, i to:

ZONA I

KO Tivat

ZONA II

KO Donja Lastva: - područje ispod magistrale;

KO Tivat: područje ispod magistrale od potoka Seljanovo (Ponta Seljanova) i na drugom kraju Župa i Bogišići;

KO Đurašević: - područje od Kalardova, putem pored objekta Delfina (starim putem za Solila, obuhvatajući Prevlaku i dalje sve pod puta Tivat-Radovići (zona morskog dobra);

KO Bogišić: - područje ispod puta Tivat-Radovići i ostrvo Sveti Marko (zona morskog dobra);

KO Milović: - područje ispod puta Tivat-Radovići (zona morskog dobra) i kompleks Plavi Horizonti;

KO Radovići, KO Gošići i KO Krašići : - naseljeni i nenaseljeni dio ispod puta Tivat-Krašići (zona morskog dobra);

ZONA III

KO Lepetane: - područje uskog naseljanog dijela uz magistralu;

KO Donja Lastva: - uski naseljeni dio uz magistralu do Cacova, a onda se pojas iznad magistrale širi do cca 300 m do potoka Seljanovo;

KO Tivat: - iznad magistrale od potoka Seljanovo sve do Dumidrana;

KO Mrčevac: - područje ispod magistrale (Kukuljina, aerodrom), a iznad magistrale dio Dumidrana i dio Vrijesa do puta za Gradiošnicu;

KO Đurašević: - područje od prvih kuća iznad puta Tivat - Radovići, do granice sa zonom V,

KO Bogišić - područje iznad puta Tivat - Radovići, do granice sa zonom V;

KO Milović -područje sa lijeve strane puta Tivat - Radovići (naseljeni dio);

KO Niković - dio Novog naselja završno sa kampom Oliva;

KO Radovići: - od puta Tivat - Krašići do zadnjih kuća u Novom naselju;

KO Krašići - cijelo naselje Krašići iznad puta, do granice sa zonom V;

ZONA IV

KO Donja Lastva: - od Cacova do potoka Seljanovo;

KO Tivat: - od potoka Seljanovo do Dumidrana (manje naseljeno područje) sve do granice sa zonom V;

KO Mrčevac: - dio Dumidrana, dio Vrijesa i Gradiošnica sve do granice sa zonom V;

KO Gošići: svi objekti i prostor iznad puta Tivat - Krašići do granice sa zonom V;

ZONA V

KO Lepetane: - od mora preko Vječeg brda do granice sa KO Kotor, KO Gornja Lastva i KO Donja Lastva;

KO Gornja Lastva: - cijela KO Gornja Lastva;

KO Tivat: - područje Struge do granice sa KO G.Lastva,Bogdašići i Mrčevac;

KO Mrčevac - uglavnom nenaseljeni dio Mrčevca, do granice sa KO Tivat i KO Bogdašići;

KO Bogdašići: - cijela KO Bogdašići;

KO Đurašević: - Od granice sa KO Mrčevac (aerodromska pista, Solila, Topliš i sve do Gornjih Đuraševića;

KO Bogišići - sve od posljednjih kuća iznad puta Tivat - Radovići, stari Bogišići do granice sa KO Kotor;

KO Milovići: - od puta Tivat-Radovići do izlaska na otvoreno more i granice sa KO Kotor;

KO Nikovići - stari Nikovići i sve ostale neizgrađene parcele do izlaska na otvoreno more;

KO Radović - od Novog naselja do izlaska na otvoreno more;

KO Gošići: - od granice zone IV preko Gornjih Gošića do granice sa KO Radovići i Herceg Novi;

KO Krašići: Od granice zone III preko Gornjih Krašića, nenaseljeni dio sve do KO Herceg Novi.

Granice zona određene su i grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke.

"Sl. list RCG - OP", br. 15/2006

"Sl. list RCG - OP", br. 04/2008

Član 8

Naknada po 1 m2 neto površine objekta iznosi €:

Zona	stambeni	poslovni
I	105	156
II	81	122
III	69	104
IV	47	71
V	35	53

Kod izgradnje objekata čija površina prelazi 300 m2, za površinu preko 300m2 naknada za uređenje građevinskog zemljišta uvećava se 50%.

Uvećanje iz prethodnog stava neće se primjenjivati na hotelske kompleksе i privredne objekte.

Za objekte koji su već izgrađeni ili je započeta izgradnja bez prethodno pribavljenog odobrenja za građenje, zbog devastacije prostora, naknada za uređenje građevinskog zemljišta uvećava se za 30%.

DPW.

Nakna a za devastirani prostor neće se naplaćivati ukoliko je odstupanje od odobrene projektne dokumentacije c 10 % pov sine objekta.

"Sl. list RC - OP", br. 15/2005
"Sl. list RC - OP", br. 24/2007
"Sl. list RC - OP", br. 04/2008

Član 9

Za pre amjene pomoćnih i stambenih prostora u stambeni ili poslovni prostor plaća se razlika naknade za prostor koji se pre amjenjuje.

Član 10

Nakna a za stambene i poslovne objekte, u slučaju kad investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, obračunava s za razliku površini objekta koji se gradi i objekta koji se ruši (za koji je izmirena naknada ili izdata građevinska dozvola).

Investit ri koji vrše rekonstrukciju svojih objekata u postojećim gabaritima, a koja zahtijeva kvalitetno drugačije komunaln opremanje, obavezni su da izmire dio naknade koji odgovara povećanju potrošnje komunalne infrastrukt e nastale navedenom rekonstrukcijom u visini od 20 % od vrijednosti naknade za konkretnu zonu.

U sluč rekonstrukcije u postojećim gabaritima koja ne utiče na povećanje komunalne potrošnje, tipa promjene krovne ko strukcije, kao i intervencija na konstruktivnom sistemu u smislu ojačanja, pri čemu se ne mijenja unutrašn raspored i prema objekta, naknada se ne plaća.

Konsta icija o kakvoj se vrsti rekonstrukcije radi mora biti sadržana u urbanističko tehničkim uslovima i glavnom projektu o erenom od strane nadležnog organa za urbanizam".

"Sl. list RCG OP", br. 15/2005

Član 11

Za obje te koji se grade ili rekonstruišu, a od opšteg su interesa za opštinu naknada će se regulisati posebnim ugovorom, o čemu će u svakom konkretnom slučaju odlučivati izvršni organ opštine.

Član 12

Iznos i i ačin plaćanja naknade se utvrđuje posebnim ugovorom sačinjenim između investitora i nadležnog organa lokalne up ve.

Naknad se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu.

Izuzetn investitor može izvršiti komunalno opremanje i uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa Programor uređenja i p anskim dokumentom, pod uslovom:

- da irekcija za investicije odobri predmetno opremanje i uređivanje;
- da e opremanje i uređivanje izvrši na osnovu revidovanog Glavnog projekta, urađenog u skladu sa urb nističko-tehničkim uslovima i Zakonom;
- da e opremanje i uređivanje odnosi na izgradnju uređaja i objekata komunalne infrastrukture, do priključka n urb nističku parcelu investitora;
- da irekcija za investicije odobri cijene i da saglasnost na predračun predmetnih radova.

Međuso ni odnosi Opštine i investitora, u smislu prethodnog stava ovog člana, uređuju se ugovorom.

"Sl. list RCG OP", br. 02/2009

Član 13

Plaćanje naknade se može vršiti jednokratno ili u više rata.

Jednokr tno plaćanje podrazumijeva plaćanje cjelokupnog iznosa prilikom potpisivanja ugovora, a prije izdavanja građevinsk dozvole, pri čemu se iznos naknade umanjuje za 5%.

Plaćanje naknade u više rata može se vršiti samo za objekte veće od 50 m2 na sledeći način:

I rata 50% d ugovorenog iznosa prilikom zaključenja ugovora.
II rata 25% d ugovorenog iznosa u roku od tri mjeseca do zaključenja ugovora i
III rata 25% od ugovorenog iznosa najkasnije šest mejseci od zaključenja ugovora.

Radi obe bjeđenja plaćanja naknade svi investitori su dužni da dostave:

- dok z o pravu vlasništva na upisanoj nepokretnosti čija je procijenjena vrijednost u momentu ugovaranja za 50 viša od ukupno ugovorenog iznosa; i
- ugo or o fiducijarnom prenosu prava svojine na objektu koji se gradi odnosno katastarskoj parceli na kojoj se gra i.

Ukoliko i vestitor ne dostavi dokaze iz stava 4. ovog člana građevinska dozvola izdaće se nakon isplate cjelokupnog iznosa naknade.

Član 13a

Izuzetno od načina i uslova plaćanja naknade predviđenog članom 13, za investitore čija ukupna obaveza plaćanja

naknade relazi iznos od 200.000,00 €, odloženo plaćanje se može ugovoriti na rok od 3 godine, s tim što se prilikor potpisivai a ugovora plaća 40 % od ukupne obaveze, a ostatak u jednakim polugodišnjim ratama, sa pripadajućom kamatom oju obračunavaju poslovne banke na oročene depozite preko godinu dana. Zatezna kamata se obračuna u skladu s i Zakonom.

U sluć: u iz stava 1 ovog člana investitor je dužan dostaviti dokaze kao sredstva obezbjeđenja plaćanja, predviđe: članom 1: stav 4 Odluke.

"Sl. list RC(- OP", br. 02/2009

Član 14

Naknac i utvrđena ovom odlukom se umanjuje 50% ukoliko se izgradnjom objekta rješava stambeno pitanje.

Pod rje. avanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora do 200 m2.

Za stan eni prostor preko 200 m2 naknada se ne umanjuje.

Da bi in estitor ostvario povlasticu iz ovog člana dužan je priložiti:

- do az da ima prebivalište na teritoriji Opštine Tivat najmanje 5 godina;
- dol az da investitor i njegov bračni drug ne posjeduju kuću ili stan na teritoriji Opštine Tivat;
- dol az da investitor ili njegov bračni drug nisu poreski obveznici po osnovu poreza na nepokretnost na objekte izd l od Sekretarijata za finansije i budžet.

"Sl. list RCG OP", br. 15/2005

"Sl. list RCG OP", br. 04/2008

Član 15

Usklađiv nje naknade vrši se u skladu sa kretanjem cijena na malo, prema podacima nadležnog organa za poslove statistike.

Član 16

Na zahtje e za izgradnju ili rekonstrukciju podnijete do dana stupanja na snagu ove odluke, naknada će se obračunavat na način i u iznosu koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva pod uslovom da se postupak uplate naknade i izd avanja odobrenja završi u roku od mjesec dana od dana stupanja na snagu ove odluke.

Član 17

Nadzor na l sprovođenjem odredaba ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove građevinarstva i finansija.

"Sl. list RCG - ", br. 24/2007

Član 18

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za uređenje građevinskog zemljišta ("Sl. list RCG - opštin i propisi", br. 6/97 i 1/99).

Član 19

Ova odluk stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu RCG - opštinski propisi."

Broj: 0109- 93

Tivat, 4.jul 2003. godine

Skupština opštine Tivat

Predsjednik Opštine

Zoran Rad ić, s. r.

****

NAPOMENA IZDAVAČA:

U prečišćen ekst odluke nijesu ušle odredbe članova 4 i 5 Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o naknadi za uređivanje grad vinskog zemljišta ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. br. 04/08 od 22.02.2008), koje glase:

"Član 4.

Na zahtjeve a izgradnju ili rekonstrukciju podnijete do dana stupanja na snagu ove odluke, naknada će se obračunavati n način i u iznosu koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole

Član 5.

Ova Odluka tupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - opštinski propisi" a biće data na potvrdu Skupštini na prvoj narednoj sjednici."

Broj: C 01-127
Tivat, 5.02.2008. godine
Opštin Tivat
Predsj dnik Opštine,
Miodra Kankaraš, s.r.

****

NAPOMENA IZDAVAČA:

U preči ćen tekst odluke nijesu ušle odredbe članova 3 i 4 Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o naknadi za uređivanje ırađevinskog zemljišta ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. br. 24/07 od 20.07.2007), koje glase:

"Član 3

Na zahtj ve za izgradnju ili rekonstrukciju podnijete do dana stupanja na snagu ove odluke, naknada će se obračunava i na način i u iznosu koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnost

Član 4

Ova odl ka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu RCG opštinski propisi"."

Broj: 03(1-140
Tivat, 29 06.2007. godine
Skupštin Opštine Tivat
Predsjec ik Skupštine,
Mato Ma ović, s.r.

****

NAPOMENA IZDAVAČA:

U prečišć n tekst odluke nijesu ušle odredbe članova 6, 7 i 8 Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o naknadi za uređivanje g ıđevinskog zemljišta ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 15/05 od 29.04.2005), koje glase:

"Član 6

Na zahtje e za izgradnju ili rekonstrukciju podnijete do dana stupanja na snagu ove odluke, naknada će se obračunavati na način i u iznosu koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Član 7

Danom st panja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za devastirani prostor ("Sl. list RCG", br. 6/97, 26/97 i 2/2000).

Član 8

Ova odluk stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu RCG - opštinski propisi"."

Broj: 0304 69
Tivat, 19. ı pril 2005.godine
Skupština pštine Tivat
Predsjedni Skupštine
Mato Marc ić,s.r.

SCHEDULE 4

Schedule 5

Development Standards

1. Architecture

All of the project will be developed by leading architects ensuring a level of quality not commonly found in the area. The Orascom Development Holding AG group has a long track record of working with architects that are leading such as, for example, Michael Graves (USA), Jean-Michel Gathy (Malaysia), Wassim Ben Mahmoud (Tunisia), Adel Mokhtar (Egypt), Rami Dahan (Egypt), Christian Hauvette, Pierre Diener (France), (France), Didier Lefort (France), HGA (USA); SB Architects (USA) and EDSA in Florida; EDAW from San Francisco. The same quality of architects will also develop the real estate elements guaranteeing the same quality.

Using world class architects enables the project to be focused on the upscale and have a consistent quality surrounding the bay. Furthermore, using many architects is a guarantee that the project will not have a uniform style "architectural signature" thus ensuring that the project looks different by creating many ambiances and different styles that blend in the environment and make the project look like a genuine "town".

2. Development

The development of the project will be that of an upscale resort as understood in the real estate development industry having the development, construction, operating, service and maintenance standards at least equal to those of other similar facilities which may at any time be managed by the Orascom Development Holding AG group such as the El Gouna resort, Red Sea, Egypt.

D.W.

Schedule 6

Disputed Land

DW.

ЦРНА ГОРА ОСНОВНИ СУД ПОДГОРИЦА 3/1

LUSTICA Dvt

List of parcels
V3b – September 09

Parcels in the plan			In Gvt. List		Size contested	In Mosko Dobro
			Number of parcel		m²	
State Parcels			size of parcel			
Parcel ½	KO Krašići	20.890 m²			9.000,00	20890 m² Global parcel
Parcel 2	KO Krašići	1.872 m²				1872 m² Global parcel
Parcel 1378	KO Gošići	1.680.022 m²				
Parcel 1043	KO Radovići	1.099.074 m²				
Parcel 1100/1	KO Radovići	206.662 m²	1100		6.130,00	
Parcel 1117	KO Radovići	95.073 m²			367,00	95073 m² Global parcel
Parcel 1061	KO Radovići	1.667 m²				
Parcel 1085/1	KO Radovići	241.196 m²	1085		7.104,00	
Parcel 1144	KO Radovići	605.504 m²				
Parcel 445	KO Nikovići	96.413 m²				
Parcel 461	KO Nikovići	44.608 m²				44608 m² Global parcel
Parcel 446	KO Nikovići	153 m²				
Parcel 447	KO Nikovići	479 m²				
Parcel 448	KO Nikovići	105 m²				
Parcel 449	KO Nikovići	264 m²				
Parcel 450	KO Nikovići	482 m²				
Parcel 451	KO Nikovići	504 m²				
Parcel 452	KO Nikovići	399 m²				
Parcel 453	KO Nikovići	183 m²				
Parcel 454	KO Nikovići	681 m²				
Parcel 455	KO Nikovići	117 m²				
Parcel 456	KO Nikovići	247 m²				
Parcel 457	KO Nikovići	818 m²				
Parcel 458	KO Nikovići	143 m²				
Parcel 460/2	KO Nikovići	748 m²	460			
Parcel 422	KO Nikovići	17.744 m²				
Parcel 424/5	KO Nikovići	10.907 m²				
Parcel 615/1	KO Milovići	984.799 m²		983.977 m²	119	683 m² Part of parcel
Parcel 615/24	KO Milovići	86.830 m²				33569 m² Part of parcel
Parcel 614	KO Milovići	23.177 m²				23177 m² Global parcel
Parcel 663	KO Milovići	21.095 m²				21095 m² Global parcel
Parcel 615/23	KO Milovići	20.216 m²				20216 m² Global parcel
Parcel 812/2	KO Bogišići	1.225.081 m²			3.784,00	
Parcel 1130/1	KO Radovići	109.201 m²	1130/1	73549,6 m²		7483 m² Part of parcel
			(4/5 of the global parcel)			
TOTAL STATE PARCEL		**6.597.354 m²**		**6.560.881 m²**		
Municipality Parcels						
Parcel 1044	KO Radovići	148.517 m²				
Parcel 421	KO Nikovići	4.583 m²				
Parcel 423	KO Nikovići	149.116 m²				
Parcel 459	KO Nikovići	21.549 m²				
Parcel 1113/21	KO Krašići	2.141 m²				
TOTAL MUNICIPALITY PARCEL		**325.906 m²**		**325.906 m²**	**26.504**	**268.666 m²**

TOTAL LUSTICA PARCEL **6.923.260 m²**
In the plan

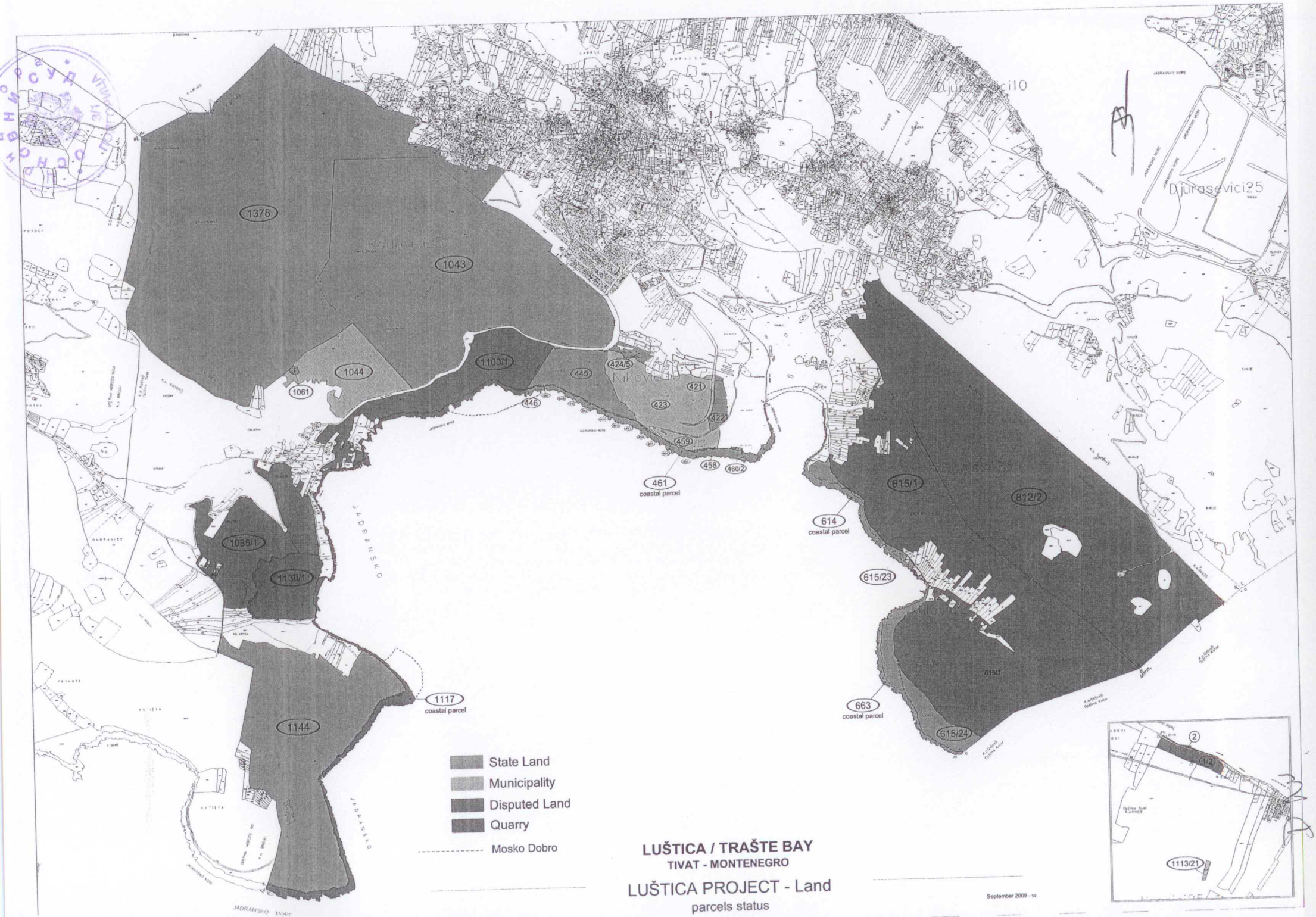
TOTAL **6.886.787 m²**
In Gvt. List
Difference: 36473,4 M²

TOTAL MOSKO DOBRC **268.666 m²**
In Lustica Parcels
Ratio: 4%

TOTAL DISPUTED LAND **26.504 m²**

No detected problem
Disputed Land
Ambiguity

DW.


1378
1043
1044
1061
1100/1
445
424/5
421
423
422
459
458
460/2
446
461
coastal parcel
614
coastal parcel
615/1
812/2
615/23
615/24
663
coastal parcel
1085/1
1130/1
1117
coastal parcel
1144
JADRANSKO
State Land
Municipality
Disputed Land
Quarry
Mosko Dobro
2
1/2
1113/21
LUŠTICA / TRAŠTE BAY
TIVAT - MONTENEGRO
LUŠTICA PROJECT - Land
parcels status
September 2009 - v2

Schedule 7

Infrastructure and Utilities

The services, supply and associated infrastructure of utilities, shall mean the following requirements to be provided to the Specified Connection Points:

1. **Electricity**

   - Power line of 30 MW for phase one and an additional 10 MW for phase 2.

2. **Water**

   - The water line should be able to supply a daily volume of 6000m3 per day.

3. **Road Network**

   - The project company will finance, build and maintain the roads within the site boundaries as is customarily done in Montenegro.
   - The government will ensure that the main access road to the site is developed and extended to meet the car traffic needs.

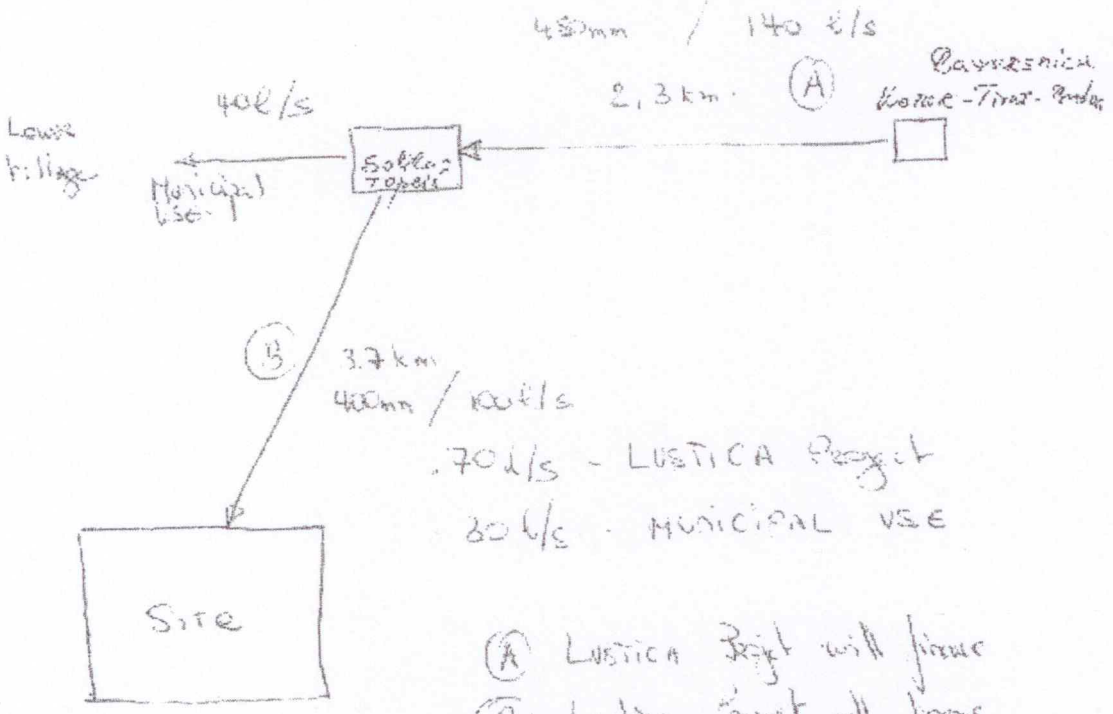
4. **Internet Network**

   - Broad band internet access at maximum speed available in Montenegro for 5000 users.

5. **Telephone/Telefax Lines**

   - Sufficient and state of the art telephone and telefax lines for 5000 users.
   - Sufficient infrastructure and network for the use of mobile telephones across the whole Site.

SCHEDULE 7A



A Lustica Project will finance

B Lustica Project will finance

LUSTICA will phase according to consumption needs

DW.

Schedule 8

The Development

The Development with its current draft master plan is tentatively planned as:

1. 8 hotels (comprising 3,330 keys)
2. 1,250 residential units including villas or apartments including certain real estate units specifically reserved for local residents only
3. Eighteen hole golf course
4. Thalasso Centre and conference centre
5. 1 main Mooring Area, 1 Pier and 1 Jetty
6. A town centre including shops, restaurants and bars
7. Certain Municipal Facilities including schools, post office, police station, coast guard station
8. A private clinic
9. Casino

Schedule 9

Investment Programme

1. INVESTMENT PROGRAMME

PHASING

The "Lustica Project" will be phased over time but an initial critical mass is needed from the start. The initial phase will include, main marina, 18 hole golf course, 5 hotels (1,310 rooms + 700 serviced real estate units) and of course the down town and infrastructure including the tourism school, the clinic, the restaurants, shops.

INVESTMENT PROGRAMME

The anticipated overall investment in the Lustica Project and in Montenegro over the entire duration of the project is estimated to € 1.1 billion. The investment is divided between hotels and infrastructure, including the town and real estate.

Investment	First 5 Years	Following Years	Total
Hotels	189 million	140 million	329 million
Down Town	189 million	0 million	189 Million
Real Estate	376 million	251 million	627 Million
Total	**754 million**	**391 million**	**1145 million**

Close to 65% of the investment is scheduled to be made in the first 5 years provided the real estate sales are successful as expected.

HOTEL PROGRAMME

	Stars	Hotel Rooms	Serviced Real Estate	Total Capacity
Luxury Hotel	6 stars	60	50	110
Sea Hotel H1	5 stars	300	150	450
Golf Hotel H2	5 stars	300	150	450
Conference Hotel H3	4 stars	250	150	400

Thalasso Hotel H4	4 stars	400	200	600
Hotel 6	*5 stars*	*300*	*150*	*450*
Hotel 7	*4 stars*	*300*	*150*	*450*
Hotel 8	*5 stars*	*300*	*100*	*400*
Total		**2210**	**1100**	**3310**

- the total room capacity of the hotels will be 3,310 units for a total of 7 500 beds.
- 60% of the capacity would by 5 stars or above.
- the hotels would generate 1,200,000 bed-nights and will attract 240,000 tourists per year.
- all hotels would operate throughout all seasons and on a yearly basis.

REAL ESTATE

	Hotel Rooms	**Villas**	**Apartments**	**Total Real Estate**
Serviced	2210	550	550	1100
Non Serviced		200	1250	1600
Total	**2210**	**750**	**1600**	**2350**

A balance between Hotel rooms and Real Estate has been planned in the project: 1 hotel room will generate 1 real estate unit. Taking the serviced apartments this ration becomes 3310 serviced units to 1600 non-serviced i.e. 50% percent ration.

2. INDICATIVE INVESTMENT SCHEDULE

Note: the below schedules are provided as an indicative investment schedule and do not in any way constitute a binding obligation upon the Project Company.

INVESTMENTS

Hotels Investments	5 years	10 years	Total	2009	2010
Hotel 1	42.000.000	42.000.000	42.000.000	2.469.276	980.000
Hotel 2 (Golf)	42.000.000	42.000.000	42.000.000	2.469.276	980.000
Hotel 3 (Conference)	30.000.000	30.000.000	30.000.000	2.057.730	700.000
Hotel 4 (Thalasso)	42.480.877	62.000.000	62.000.000		3.072.877
Hotel 5 (Exclusive)	21.000.000	21.000.000	21.000.000	987.710	490.000
Hotel 6	3.393.276	39.600.000	39.600.000		
Hotel 7	3.547.276	46.200.000	46.200.000		
Hotel 8 (Hill Golf)	4.370.368	46.200.000	46.200.000		
Golf Course					
Lustica Holding					
Total Hôtelier	**188.791.797**	**329.000.000**	**329.000.000**	**7.983.992**	**6.222.877**
RE Investments				**2009**	**2010**
Hotel 1	49.136.823	49.136.823	49.136.823	1.486.138	11.896.025
Hotel 2 (Golf)	49.136.823	49.136.823	49.136.823	1.486.138	11.896.025
Hotel 3 (Conference)	32.185.910	32.185.910	32.185.910	685.910	7.087.500
Hotel 4 (Thalasso)	40.585.910	42.685.910	42.685.910		685.910
Hotel 5 (Exclusive)	32.804.550	32.804.550	32.804.550	1.028.865	8.324.150
Hotel 6	24.009.045	80.413.650	80.413.650		
Hotel 7	24.009.045	80.413.650	80.413.650		
Hotel 8 (Hill Golf)	16.006.030	53.609.100	53.609.100		
Golf Course	49.359.100	49.359.100	49.359.100	2.057.730	12.992.050
Lustica Holding	59.062.500	137.812.500	157.500.000		11.812.500
Total RE	**376.295.737**	**607.558.017**	**627.245.517**	**6.744.782**	**64.694.160**
Infra Investments				**2009**	**2010**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course	14.499.990	14.499.990	14.499.990		3.674.390
Lustica Holding	174.867.809	174.867.809	174.867.809	17.300.000	35.960.000
Total Infra	**189.367.799**	**189.367.799**	**189.367.799**	**17.300.000**	**39.634.390**

D.W.

Total Investments	**754.455.332**	**1.125.925.816**	**1.145.613.316**	**32.028.774**	**110.551.427**

Hotels Investments	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Hotel 1	8.162.000	16.226.000	14.162.724		
Hotel 2 (Golf)	8.162.000	16.226.000	14.162.724		
Hotel 3 (Conference)	5.830.000	11.590.000	9.822.270		
Hotel 4 (Thalasso)	1.213.333	13.105.333	25.089.333	19.519.123	
Hotel 5 (Exclusive)	4.081.000	8.113.000	7.328.290		
Hotel 6		2.469.276	924.000	7.695.600	15.298.800
Hotel 7		2.469.276	1.078.000	8.978.200	17.848.600
Hotel 8 (Hill Golf)		3.292.368	1.078.000	8.978.200	17.848.600
Golf Course					
Lustica Holding					
Total Hôtelier	**27.448.333**	**73.491.253**	**73.645.341**	**45.171.123**	**50.996.000**
RE Investments	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Hotel 1	21.048.410	12.443.750	2.262.500		
Hotel 2 (Golf)	21.048.410	12.443.750	2.262.500		
Hotel 3 (Conference)	14.175.000	8.662.500	1.575.000		
Hotel 4 (Thalasso)	9.450.000	18.900.000	11.550.000	2.100.000	
Hotel 5 (Exclusive)	13.904.660	8.078.125	1.468.750		
Hotel 6		3.086.595	20.922.450	33.613.980	19.284.375
Hotel 7		3.086.595	20.922.450	33.613.980	19.284.375
Hotel 8 (Hill Golf)		2.057.730	13.948.300	22.409.320	12.856.250
Golf Course	20.496.820	11.687.500	2.125.000		
Lustica Holding	15.750.000	15.750.000	15.750.000	15.750.000	15.750.000
Total RE	**115.873.300**	**96.196.545**	**92.786.950**	**107.487.280**	**67.175.000**
Infra Investments	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course	4.997.044	2.788.630	3.039.926		
Lustica Holding	50.917.124	42.667.124	28.023.562		
Total Infra	**55.914.168**	**45.455.753**	**31.063.487**		

DW.

Total Investments	199.235.801	215.143.552	197.495.778	152.658.403	118.171.000

Hotels Investments	2016	2017	2018	2019	2020
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6	13.212.324				
Hotel 7	15.825.924				
Hotel 8 (Hill Golf)	15.002.832				
Golf Course					
Lustica Holding					
Total Hôtelier	**44.041.080**				
RE Investments	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6	3.506.250				
Hotel 7	3.506.250				
Hotel 8 (Hill Golf)	2.337.500				
Golf Course					
Lustica Holding	15.750.000	15.750.000	15.750.000	15.750.000	3.937.500
Total RE	**25.100.000**	**15.750.000**	**15.750.000**	**15.750.000**	**3.937.500**
Infra Investments	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course					
Lustica Holding					
Total Infra					
Total Investments	**69.141.080**	**15.750.000**	**15.750.000**	**15.750.000**	**3.937.500**

DW.

INCOME

Hotels Income	5 years	10 years	2009	2010	2011
Hotel 1	79.624.074	184.330.381			
Hotel 2 (Golf)	97.318.312	225.292.687			
Hotel 3 (Conference)	71.442.864	159.034.943			
Hotel 4 (Thalasso)	107.206.221	275.662.824			
Hotel 5 (Exclusive)	81.864.000	183.194.798			
Hotel 6	26.914.680	118.779.261			
Hotel 7	29.905.200	131.976.957			
Hotel 8 (Hill Golf)	26.769.600	118.138.997			
Golf Course					
Lustica Holding					
Total Hôtelier	**521.044.951**	**1.396.410.848**			
RE Income			**2009**	**2010**	**2011**
Hotel 1	89.316.239	89.316.239		19.743.590	39.957.265
Hotel 2 (Golf)	89.316.239	89.316.239		19.743.590	39.957.265
Hotel 3 (Conference)	54.807.692	54.807.692		12.115.385	24.519.231
Hotel 4 (Thalasso)	73.076.923	73.076.923			16.153.846
Hotel 5 (Exclusive)	60.897.436	60.897.436		13.461.538	27.243.590
Hotel 6	93.076.923	133.974.359			
Hotel 7	93.076.923	133.974.359			
Hotel 8 (Hill Golf)	62.051.282	89.316.239			
Golf Course	81.196.581	81.196.581		17.948.718	36.324.786
Lustica Holding	86.538.463	177.884.616		13.461.538	18.269.232
Total RE	**783.354.702**	**983.760.685**		**96.474.359**	**202.425.214**
Other Income Income	5 years	10 years	**2009**	**2010**	**2011**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course	7.367.508	16.770.523			
Lustica Holding	17.889.909	40.393.443			
Total Other	**25.257.417**	**57.163.966**			

Total Income	**1.329.657.070**	**2.437.335.499**		**96.474.359**	**202.425.214**

Hotels Income	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
Hotel 1			12.616.256	14.298.424	16.042.831
Hotel 2 (Golf)			15.419.869	17.475.851	19.607.905
Hotel 3 (Conference)			11.726.813	13.157.484	14.640.691
Hotel 4 (Thalasso)				22.844.250	25.419.420
Hotel 5 (Exclusive)			13.566.150	14.990.596	16.466.593
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course					
Lustica Holding					
Total Hôtelier			**53.329.088**	**82.766.604**	**92.177.440**
RE Income	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
Hotel 1	24.914.530	4.700.855			
Hotel 2 (Golf)	24.914.530	4.700.855			
Hotel 3 (Conference)	15.288.462	2.884.615			
Hotel 4 (Thalasso)	32.692.308	20.384.615	3.846.154		
Hotel 5 (Exclusive)	16.987.179	3.205.128			
Hotel 6		31.730.769	61.346.154	35.256.410	5.641.026
Hotel 7		31.730.769	61.346.154	35.256.410	5.641.026
Hotel 8 (Hill Golf)		21.153.846	40.897.436	23.504.274	3.760.684
Golf Course	22.649.573	4.273.504			
Lustica Holding	18.269.231	18.269.231	18.269.231	18.269.231	18.269.231
Total RE	**155.715.812**	**143.034.188**	**185.705.128**	**112.286.325**	**33.311.966**
Other Income Income	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					

D lu.

Golf Course			1.333.333	1.400.000	1.470.000
Lustica Holding			3.378.050	3.524.560	3.685.722
Total Other			**4.711.383**	**4.924.560**	**5.155.722**
Total Income	**155.715.812**	**143.034.188**	**243.745.599**	**199.977.490**	**130.645.128**

Hotels Income	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Hotel 1	17.851.296	18.815.266	20.120.196	20.522.600	20.933.052
Hotel 2 (Golf)	21.818.251	22.996.436	24.591.350	25.083.177	25.584.841
Hotel 3 (Conference)	16.177.963	15.739.914	16.831.553	17.168.184	17.511.548
Hotel 4 (Thalasso)	28.088.459	30.854.092	32.370.350	33.017.757	33.678.112
Hotel 5 (Exclusive)	17.995.634	18.845.028	19.471.564	19.860.995	20.258.215
Hotel 6	12.616.256	14.298.424	16.042.831	16.363.688	18.815.266
Hotel 7	14.018.063	15.887.138	17.825.368	18.181.876	20.905.851
Hotel 8 (Hill Golf)	12.548.250	14.221.350	15.956.355	16.275.482	18.713.845
Golf Course					
Lustica Holding					
Total Hôtelier	**141.114.172**	**151.657.647**	**163.209.568**	**166.473.759**	**176.400.730**
RE Income	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course					
Lustica Holding	18.269.231	18.269.231	18.269.231	4.807.692	
Total RE	**18.269.231**	**18.269.231**	**18.269.231**	**4.807.692**	
Other Income Income	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					

Golf Course	1.543.500	1.620.675	1.701.709	1.786.794	1.876.134
Lustica Holding	3.524.560	3.777.016	4.054.718	4.360.190	4.696.209
Total Other	**5.068.060**	**5.397.691**	**5.756.427**	**6.146.984**	**6.572.343**
Total Income	**164.451.463**	**175.324.569**	**187.235.225**	**177.428.435**	**182.973.073**
Hotels Income	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Hotel 1	21.351.713	21.778.747	22.214.322	22.658.608	23.111.781
Hotel 2 (Golf)	26.096.538	26.618.469	27.150.838	27.693.855	28.247.732
Hotel 3 (Conference)	17.861.779	18.219.014	18.583.395	18.955.063	19.334.164
Hotel 4 (Thalasso)	34.351.675	35.038.708	35.739.482	36.454.272	37.183.357
Hotel 5 (Exclusive)	20.663.379	21.076.647	21.498.179	21.928.143	22.366.706
Hotel 6	20.120.196	20.522.600	20.933.052	21.351.713	21.778.747
Hotel 7	22.355.773	22.802.889	23.258.946	23.724.125	24.198.608
Hotel 8 (Hill Golf)	20.011.741	20.411.975	20.820.215	21.236.619	21.661.352
Golf Course					
Lustica Holding					
Total Hôtelier	**182.812.793**	**186.469.048**	**190.198.429**	**194.002.398**	**197.882.446**
RE Income	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course					
Lustica Holding					
Total RE					
Other Income Income	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course	1.969.941	2.068.438	2.089.122	2.110.013	2.131.113
Lustica Holding	4.696.209	4.696.209	4.696.209	4.696.209	4.696.209

Total Other	**6.666.149**	**6.764.646**	**6.785.331**	**6.806.222**	**6.827.322**
Total Income	**189.478.942**	**193.233.695**	**196.983.760**	**200.808.620**	**204.709.768**

Hotels Income	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Hotel 1	23.574.016	24.045.496	24.526.406	25.016.935	25.517.273
Hotel 2 (Golf)	28.812.686	29.388.940	29.976.719	30.576.253	31.187.778
Hotel 3 (Conference)	19.720.847	20.115.264	20.517.569	20.927.921	21.346.479
Hotel 4 (Thalasso)	37.927.025	38.685.565	39.459.276	40.248.462	41.053.431
Hotel 5 (Exclusive)	22.814.040	23.270.321	23.735.727	24.210.442	24.694.651
Hotel 6	22.214.322	22.658.608	23.111.781	23.574.016	24.045.496
Hotel 7	24.682.580	25.176.232	25.679.756	26.193.351	26.717.218
Hotel 8 (Hill Golf)	22.094.579	22.536.470	22.987.200	23.446.944	23.915.882
Golf Course					
Lustica Holding					
Total Hôtelier	**201.840.095**	**205.876.897**	**209.994.435**	**214.194.323**	**218.478.210**
RE Income	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course					
Lustica Holding					
Total RE					
Other Income Income	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course	2.152.424	2.173.949	2.195.688	2.217.645	2.239.822
Lustica Holding	4.696.209	4.696.209	4.696.209	4.696.209	4.696.209
Total Other	**6.848.633**	**6.870.158**	**6.891.897**	**6.913.854**	**6.936.030**

DW.

Total Income	**208.688.728**	**212.747.054**	**216.886.332**	**221.108.177**	**225.414.240**

Hotels Income	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
Hotel 1	26.027.619	26.548.171	27.079.135	27.620.717	28.173.132
Hotel 2 (Golf)	31.811.534	32.447.765	33.096.720	33.758.654	34.433.827
Hotel 3 (Conference)	21.773.409	22.208.877	22.653.054	23.106.116	23.568.238
Hotel 4 (Thalasso)	41.874.500	42.711.990	43.566.229	44.437.554	45.326.305
Hotel 5 (Exclusive)	25.188.544	25.692.315	26.206.161	26.730.284	27.264.890
Hotel 6	24.526.406	25.016.935	25.517.273	26.027.619	26.548.171
Hotel 7	27.251.563	27.796.594	28.352.526	28.919.576	29.497.968
Hotel 8 (Hill Golf)	24.394.200	24.882.084	25.379.726	25.887.320	26.405.067
Golf Course					
Lustica Holding					
Total Hôtelier	**222.847.774**	**227.304.730**	**231.850.824**	**236.487.841**	**241.217.597**
RE Income	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course					
Lustica Holding					
Total RE					
Other Income Income	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
Hotel 1					
Hotel 2 (Golf)					
Hotel 3 (Conference)					
Hotel 4 (Thalasso)					
Hotel 5 (Exclusive)					
Hotel 6					
Hotel 7					
Hotel 8 (Hill Golf)					
Golf Course	2.262.220	2.284.842	2.307.690	2.330.767	2.354.075
Lustica Holding	4.696.209	4.696.209	4.696.209	4.696.209	4.696.209
Total Other	**6.958.429**	**6.981.051**	**7.003.899**	**7.026.976**	**7.050.284**

Total Income	**229.806.203**	**234.285.780**	**238.854.723**	**243.514.817**	**248.267.881**

Hotels Income	**2037**	**2038**
Hotel 1	29.546.076	30.136.997
Hotel 2 (Golf)	36.111.870	36.834.108
Hotel 3 (Conference)	24.804.113	25.300.195
Hotel 4 (Thalasso)	47.535.165	48.485.868
Hotel 5 (Exclusive)	28.889.496	29.467.286
Hotel 6	27.841.927	28.398.766
Hotel 7	30.935.474	31.554.184
Hotel 8 (Hill Golf)	27.498.200	28.048.164
Golf Course		
Lustica Holding		
Total Hôtelier	**253.162.321**	**258.225.567**
RE Income	**2037**	**2038**
Hotel 1		
Hotel 2 (Golf)		
Hotel 3 (Conference)		
Hotel 4 (Thalasso)		
Hotel 5 (Exclusive)		
Hotel 6		
Hotel 7		
Hotel 8 (Hill Golf)		
Golf Course		
Lustica Holding		
Total RE		
Other Income Income	**2037**	**2038**
Hotel 1		
Hotel 2 (Golf)		
Hotel 3 (Conference)		
Hotel 4 (Thalasso)		
Hotel 5 (Exclusive)		
Hotel 6		
Hotel 7		
Hotel 8 (Hill Golf)		
Golf Course	2.377.616	2.401.392
Lustica Holding		
Total Other	**2.377.616**	**2.401.392**

Total Income	**255.539.936**	**260.626.959**

TAX CONTRIBUTION

On Income	**5 years**	**10 years**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Hôtel 1	519.987	1.954.314		686.346	1.682.897	1.103.470
Hôtel 2	891.889	2.882.762		688.731	1.685.417	1.105.990
Hôtel 3	598.529	1.882.649		441.800	918.786	585.627
Hôtel 4	682.094	3.061.468			585.076	1.223.038
Hôtel 5	1.098.057	2.774.236		453.882	1.200.504	801.815
Hôtel 6	4.217.089	5.262.068				
Hôtel 7	4.209.648	5.288.198				
Hôtel 8	2.699.865	3.632.264				
Lustica, Golf	129.974	435.007		433.050	1.418.004	986.587
Lustica Holding	3.890.030	16.546.664		1.384.937	1.059.871	1.423.910
Total Income	**18.937.162**	**43.719.631**		**4.088.746**	**8.550.554**	**7.230.436**
On Dividend			**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Hôtel 1	1.422.000	3.789.000				
Hôtel 2	1.818.000	4.698.000				
Hôtel 3	945.000	2.871.000				
Hôtel 4	360.000	3.636.000				
Hôtel 5	1.719.000	3.789.000			396.000	63.000
Hôtel 6	1.566.000	3.672.000				
Hôtel 7	1.044.000	3.393.000				
Hôtel 8	90.000	1.818.000				
Lustica, Golf	378.000	855.000				1.296.000
Total	**9.342.000**	**28.521.000**			**396.000**	**1.359.000**
On land			**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Hôtel 1						
Hôtel 2						
Hôtel 3						
Hôtel 4						
Hôtel 5						
Hôtel 6						
Hôtel 7						
Hôtel 8						
Lustica, Golf						

Lustica Holding	35.000.000	35.000.000	5.250.000	8.750.000	8.750.000	7.000.000
Total	**35.000.000**	**35.000.000**	**5.250.000**	**8.750.000**	**8.750.000**	**7.000.000**
Total Tax	**63.279.162**	**107.240.631**	**5.250.000**	**12.838.746**	**17.696.554**	**15.589.436**

On Income	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
Hôtel 1	200.552		60.076	116.780	160.037	183.094
Hôtel 2	203.072	17.688	134.123	202.053	254.922	283.103
Hôtel 3	107.155	6.555	89.048	137.350	187.877	177.699
Hôtel 4	771.333	84.704		105.130	197.690	294.570
Hôtel 5	156.274	142.952	193.074	225.445	258.979	277.608
Hôtel 6	948.809	2.495.896	1.437.483	192.130		91.580
Hôtel 7	948.809	2.495.896	1.437.483	192.130		84.139
Hôtel 8	624.559	1.639.990	934.382	104.147		21.346
Lustica, Golf	193.365	18.501	22.065	25.808	29.737	33.863
Lustica Holding	63.823	6.679		619.365	1.631.993	1.631.993
Total Income	**4.217.751**	**6.908.861**	**4.307.734**	**1.920.337**	**2.721.235**	**3.078.995**
On Dividend	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
Hôtel 1			198.000	378.000	414.000	432.000
Hôtel 2			342.000	450.000	486.000	540.000
Hôtel 3				234.000	360.000	351.000
Hôtel 4					189.000	171.000
Hôtel 5		306.000	315.000	342.000	369.000	387.000
Hôtel 6		738.000		198.000	297.000	333.000
Hôtel 7			180.000		495.000	369.000
Hôtel 8						90.000
Lustica, Golf		63.000	81.000	72.000	81.000	81.000
Total		**1.107.000**	**1.116.000**	**1.674.000**	**2.691.000**	**2.754.000**
On land	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
Hôtel 1						
Hôtel 2						
Hôtel 3						
Hôtel 4						
Hôtel 5						
Hôtel 6						
Hôtel 7						
Hôtel 8						
Lustica, Golf						
Lustica Holding	5.250.000					

Total	**5.250.000**					
Total Tax	**9.467.751**	**8.015.861**	**5.423.734**	**3.594.337**	**5.412.235**	**5.832.995**

On Income	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Hôtel 1	267.226	276.851	286.669	296.683	306.897	423.612
Hôtel 2	374.172	385.935	397.935	410.174	422.658	541.688
Hôtel 3	240.864	248.686	256.664	264.802	273.103	354.850
Hôtel 4	363.717	479.904	495.699	511.810	528.243	545.005
Hôtel 5	317.809	326.350	335.061	343.947	353.011	417.627
Hôtel 6	133.304	140.979	199.618	280.726	290.351	300.169
Hôtel 7	130.500	139.027	204.181	297.074	307.768	318.677
Hôtel 8	80.702	105.341	184.726	275.755	285.875	296.198
Lustica, Golf	51.443	55.992	60.768	65.783	71.048	79.539
Lustica Holding	2.432.703	1.558.172	2.540.608	3.017.531	3.107.621	2.399.321
Total Income	**4.392.439**	**3.717.238**	**4.961.930**	**5.764.286**	**5.946.576**	**5.676.685**
On Dividend	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Hôtel 1	459.000	459.000	477.000	486.000	486.000	504.000
Hôtel 2	558.000	558.000	576.000	594.000	594.000	603.000
Hôtel 3	369.000	378.000	387.000	387.000	405.000	396.000
Hôtel 4	207.000	747.000	756.000	774.000	792.000	810.000
Hôtel 5	396.000	405.000	414.000	423.000	432.000	432.000
Hôtel 6	378.000	378.000	423.000	459.000	468.000	477.000
Hôtel 7	414.000	423.000	486.000	504.000	522.000	522.000
Hôtel 8	162.000	135.000	459.000	477.000	495.000	495.000
Lustica, Golf	90.000	90.000	90.000	99.000	108.000	108.000
Total	**3.033.000**	**3.573.000**	**4.068.000**	**4.203.000**	**4.302.000**	**4.347.000**
On land	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Hôtel 1						
Hôtel 2						
Hôtel 3						
Hôtel 4						
Hôtel 5						
Hôtel 6						
Hôtel 7						
Hôtel 8						
Lustica, Golf						
Lustica						

D M.

Holding						
Total						
Total Tax	**7.425.439**	**7.290.238**	**9.029.930**	**9.967.286**	**10.248.576**	**10.023.685**

On Income	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Hôtel 1	434.239	445.078	456.135	467.412	478.915	490.648
Hôtel 2	554.677	567.925	581.438	595.221	609.280	623.620
Hôtel 3	363.486	372.295	381.280	390.444	399.792	409.327
Hôtel 4	693.566	711.005	728.793	746.936	765.442	784.319
Hôtel 5	427.056	436.675	446.486	456.493	466.700	477.111
Hôtel 6	310.183	320.397	429.768	440.395	451.234	462.291
Hôtel 7	329.803	341.153	471.877	483.685	495.729	508.013
Hôtel 8	306.726	317.466	440.161	451.334	462.731	474.355
Lustica, Golf	80.656	81.784	82.923	84.074	85.236	86.410
Lustica Holding	3.280.961	3.280.961	3.166.301	3.190.871	3.174.491	3.190.871
Total Income	**6.781.353**	**6.874.738**	**7.185.160**	**7.306.864**	**7.389.549**	**7.506.964**
On Dividend	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Hôtel 1	495.000	513.000	522.000	540.000	540.000	477.000
Hôtel 2	612.000	621.000	639.000	648.000	585.000	558.000
Hôtel 3	405.000	414.000	387.000	351.000	360.000	360.000
Hôtel 4	810.000	756.000	648.000	666.000	675.000	702.000
Hôtel 5	450.000	432.000	405.000	405.000	414.000	423.000
Hôtel 6	477.000	495.000	495.000	495.000	513.000	522.000
Hôtel 7	540.000	549.000	549.000	558.000	549.000	603.000
Hôtel 8	513.000	513.000	522.000	531.000	540.000	549.000
Lustica, Golf	99.000	108.000	108.000	108.000	108.000	108.000
Total	**4.401.000**	**4.401.000**	**4.275.000**	**4.302.000**	**4.284.000**	**4.302.000**
On land	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Hôtel 1						
Hôtel 2						
Hôtel 3						
Hôtel 4						
Hôtel 5						
Hôtel 6						
Hôtel 7						
Hôtel 8						

Lustica, Golf						
Lustica Holding						
Total						
Total Tax	**11.182.353**	**11.275.738**	**11.460.160**	**11.608.864**	**11.673.549**	**11.808.964**

On Income	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
Hôtel 1	502.615	514.822	527.273	647.703	660.657	673.870
Hôtel 2	638.247	653.167	668.385	791.637	807.470	823.619
Hôtel 3	419.053	428.973	439.091	526.362	536.889	547.627
Hôtel 4	803.573	823.212	843.244	863.676	1.062.897	1.084.155
Hôtel 5	487.731	498.563	509.611	574.746	586.241	597.965
Hôtel 6	473.568	485.071	496.804	508.771	520.978	533.429
Hôtel 7	520.543	533.324	546.361	559.658	573.221	587.056
Hôtel 8	486.212	498.307	510.643	523.226	536.060	549.152
Lustica, Golf	87.595	88.793	90.002	123.369	124.603	125.849
Lustica Holding	3.199.061	3.190.871	3.084.401	3.809.386	4.186.126	4.415.446
Total Income	**7.618.198**	**7.715.101**	**7.715.814**	**8.928.534**	**9.595.143**	**9.938.169**
On Dividend	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
Hôtel 1	441.000	459.000	468.000	486.000	585.000	603.000
Hôtel 2	567.000	576.000	594.000	612.000	720.000	729.000
Hôtel 3	369.000	387.000	387.000	396.000	486.000	486.000
Hôtel 4	711.000	729.000	756.000	765.000	783.000	972.000
Hôtel 5	432.000	450.000	450.000	468.000	522.000	531.000
Hôtel 6	540.000	540.000	450.000	450.000	468.000	468.000
Hôtel 7	594.000	603.000	513.000	495.000	513.000	522.000
Hôtel 8	540.000	441.000	459.000	459.000	477.000	486.000
Lustica, Golf	117.000	117.000	108.000	117.000	108.000	117.000
Total	**4.311.000**	**4.302.000**	**4.185.000**	**4.248.000**	**4.662.000**	**4.914.000**
On land	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
Hôtel 1						
Hôtel 2						
Hôtel 3						
Hôtel 4						
Hôtel 5						
Hôtel 6						
Hôtel 7						
Hôtel 8						

DW.

Lustica, Golf						
Lustica Holding						
Total						
Total Tax	**11.929.198**	**12.017.101**	**11.900.814**	**13.176.534**	**14.257.143**	**14.852.169**

On Income	**2037**	**2038**
Hôtel 1	706.710	720.844
Hôtel 2	863.756	881.031
Hôtel 3	576.343	587.870
Hôtel 4	1.136.989	1.159.729
Hôtel 5	633.596	646.268
Hôtel 6	665.948	679.267
Hôtel 7	739.943	754.741
Hôtel 8	695.295	709.201
Lustica, Golf	127.107	128.378
Lustica Holding		
Total Income	**6.145.687**	**6.267.329**
On Dividend	**2037**	**2038**
Hôtel 1	612.000	648.000
Hôtel 2	756.000	783.000
Hôtel 3	495.000	531.000
Hôtel 4	981.000	1.035.000
Hôtel 5	540.000	585.000
Hôtel 6	486.000	612.000
Hôtel 7	531.000	675.000
Hôtel 8	504.000	630.000
Lustica, Golf	117.000	117.000
Total	**5.022.000**	**5.616.000**
On land	**2037**	**2038**
Hôtel 1		
Hôtel 2		
Hôtel 3		
Hôtel 4		
Hôtel 5		
Hôtel 6		
Hôtel 7		
Hôtel 8		
Lustica, Golf		

Lustica Holding		
Total		
Total Tax	**11.167.687**	**11.883.329**

Schedule 10

Mooring Area, Pier and Jetty

1 The mooring areas for mooring under this Agreement shall include the following:

1.1 The Main Mooring Area:

- The Main Mooring Area is intended accommodate fifty (50) – or less if required by the Project Company - berths and shall be built to accommodate ships of size from yachts to outboards (1 berth more than 35m, 10 berths of 25 to 35m, 10 berths of 15 to 25m and the rest for various sizes below 25m).
- The Main Mooring Area should be an international accessible for the berths of the sizes as specified above and should have necessary custom facilities and other administration offices that are required.
- The Main Mooring Area may include upon the request of the Project Company quay walls, a breakwater reef, and other facilities that are necessary to accommodate the berths of this size (including services facilities without cranes),

1.2 The Pier:

- Shall accommodate up to (50) smaller berths and shall be built to accommodate various sizes of ships from yachts to outboards but smaller than in the Mooring Area.

1.3 The Jetty in Tivat Bay:

- Shall be an access point with limited facilities and no permanent berth.

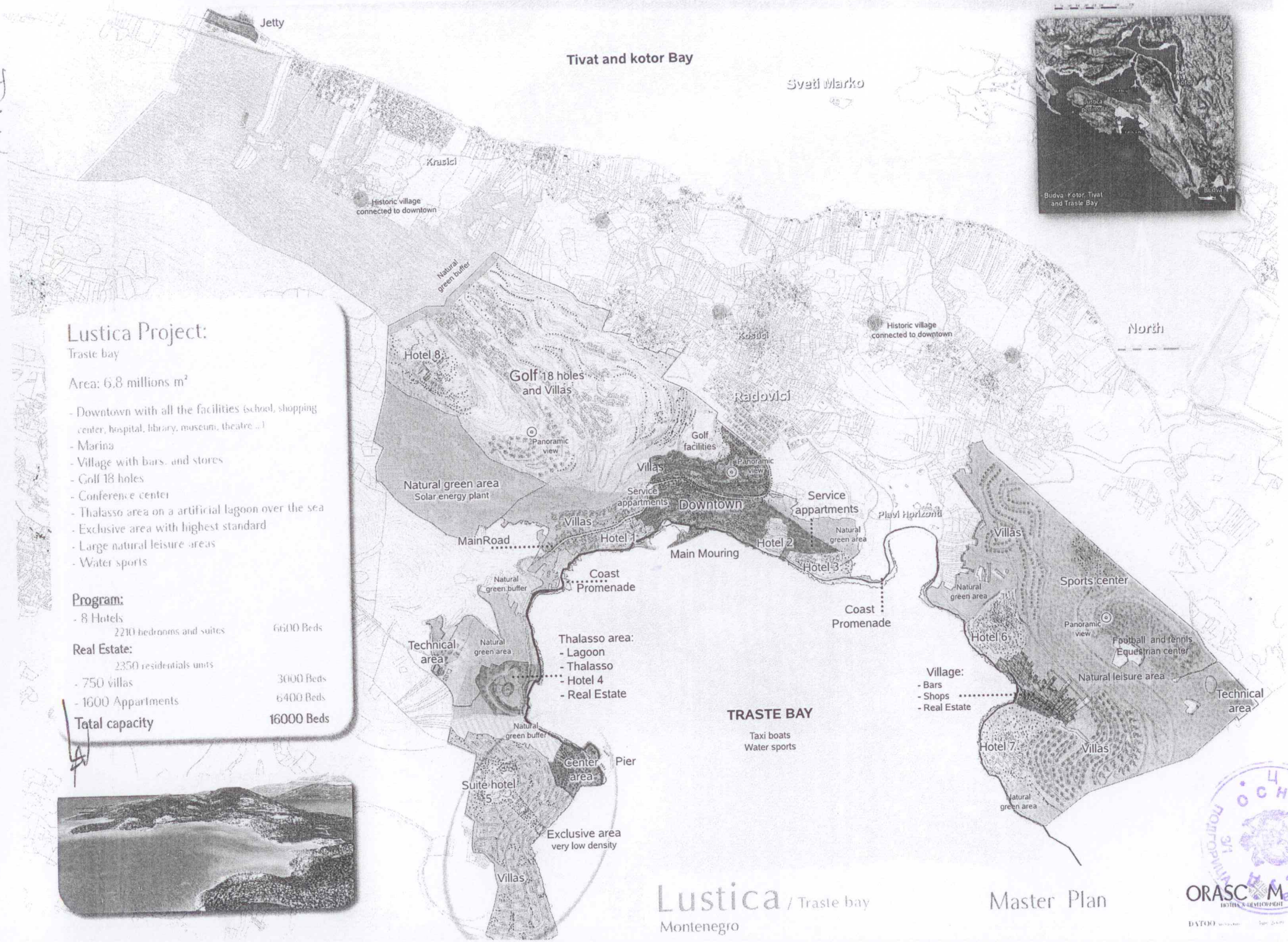
DW.

LUŠTICA / TRAŠTE BAY

TIVAT - MONTENEGRO

Mooring area, Artist view

August 2009



Lustica Project:

Traste bay

Area: 6.8 millions m²

- Downtown with all the facilities (school, shopping center, hospital, library, museum, theatre ...)
- Marina
- Village with bars, and stores
- Golf 18 holes
- Conference center
- Thalasso area on a artificial lagoon over the sea
- Exclusive area with highest standard
- Large natural leisure areas
- Water sports

Program:

- 8 Hotels
  2210 bedrooms and suites — 6600 Beds

Real Estate:

2350 residentials units

- 750 villas — 3000 Beds
- 1600 Appartments — 6400 Beds

Total capacity — 16000 Beds

Schedule 12

Minimum Build Obligations

The Project Company shall perform the following Minimum Build Obligations.

1 Initial Phase

- One hotel meeting the international classification category of at least a four star hotel which shall at least have 300 keys.
- The Main Mooring Area
- Eighteen hole golf course and club house.
- Town centre facilities including a fire brigade station, police station and first aid clinic, school, 30 shops, 5 bars, 5 restaurants and 50 real estate units specifically reserved for local residents only.

2 Second Phase

- One hotel meeting the international classification category of at least a four star hotel which shall at least have 200 keys.

3 Third Phase

- One hotel meeting the international classification category of at least a four star hotel which shall at least have 50 keys.

4 Minimum Investment Obligations

- As stated in the Agreement.

Schedule 13

Clausula Intabulandi [Government]

Pursuant to Clause 4 of the Lease and Development Agreement, court notarization number [*number to be inserted*] ('**Lease Development Agreement**'), concluded on the basis of the Decision of the Republic of Montenegro Ref. No.[*number to be inserted*] on [*date to be inserted*] by and between the Government of the Republic of Montenegro, Ministry for Tourism and the Environment with principal place of administration at Rimski Trg, 46, 81000 Podgorica, Republic of Montenegro SCG (the '**Government**'), the Municipality of Tivat whose principal place of administration is at [*insert*], Tivat, Montenegro (the '**Municipality**') and Luštica Development AD Podgorica, with registered seat at [*address*], registered with the Central Register of the Commercial Court in Podgorica under number [*Company Registration No.*] (the '**Project Company**') on the other side; the Government hereby provides its final and irrevocable consent for the registration of Usage Right against the following land parcels [*specification of the land parcels, including their cadastral numbers, sub-numbers and Cadastral Municipality they belong to*] in favor of the Project Company.

In Podgorica, [*date to be inserted*]

For the Government

_____

[*Name and the position of the person authorized to sign the document on behalf of the Government*]

[The subject document needs to be signed in front of the competent court in Montenegro]

Clausula Intabulandi [municipality]

Pursuant to Clause 4 of the Lease and Development Agreement, court notarization number [*number to be inserted*] ('**Lease Development Agreement**'), concluded on the basis of the Decision of the Republic of Montenegro Ref. No.[*number to be inserted*] on [*date to be inserted*] by and between the Government of the Republic of Montenegro, Ministry for Tourism and the Environment with principal place of administration at Rimski Trg, 46, 81000 Podgorica, Republic of Montenegro SCG (the '**Government**'), the Municipality of Tivat whose principal place of administration is at [*insert*], Tivat, Montenegro (the '**Municipality**') and Luštica Development AD Podgorica, with registered seat at [*address*], registered with the Central Register of the Commercial Court in Podgorica under number [*Company Registration No.*] (the '**Project Company**') on the other side; the Municipality hereby provides its final and irrevocable consent for the registration of Usage Right against the following land parcels [*specification of the land parcels, including their cadastral numbers, sub-numbers and Cadastral Municipality they belong to*] in favor of the Project Company.

In Podgorica, [*date to be inserted*]

For the Municipality

_____

[*Name and the position of the person authorized to sign the document on behalf of the Municipality*]

[The subject document needs to be signed in front of the competent court in Montenegro]

Schedule 14

BLANK

Schedule 15

Subdivision, Sale and Registration

1 Subdivision

1.1 The Government agrees and acknowledges that the Site shall be subdivided into separate identifiable Plots in accordance with the plans provided by the Project Company and pursuant to the Spatial Plan that shall include the subdivision plan which shall be based on the Masterplan and shall be in full compliance with the instructions of Project Company.

1.2 The subdivision shall be performed starting immediately from the Effective Date so as to enable the Project Company to implement the Minimum Build Obligations and other investments anticipated in the Lease and Development Agreement.

1.3 The Government shall simultaneously register on the Plots that have been created as a result of the subdivision, within maximum 30 calendar days from the filing of the registration request at any time from the Effective Date: (i) separate title to each of the Plots identified by the Project Company in the name of the Government and (ii) separate Usage Right in the name of the Project Company, Third Party Developer or Third Party Purchaser designated by the Project Company in accordance with the Lease and Development Agreement.

1.4 The subdivision as well as registration of the Plots with the relevant Land Registry shall be performed by the Government and at the Government's expense. The Project Company, Third Party Developer or Third Party Purchaser will only bear the costs for the registration of the Usage Rights.

2 Freehold

2.1 The Project Company, as well as any Third Party Developers and Third Party Purchasers designated by the Project Company or by any other party that has obtained this right from the Project Company, or subsequently from Third Party Developers and Third Party Purchasers, or any other registered Freehold owner, shall have the right, at any time from the Effective Date, to acquire Freehold rights pertaining to any:

2.1.1 Villa and Villa Freehold Plot;

2.1.2 Apartment, together with the Commonhold rights pertaining to the Apartment Building; and

2.1.3 Project Company Infrastructure and Utilities

D W.

2.2 The Government shall approve and separately register the first Freehold titles (after finalization of the construction process) to the items specified in 2.1.1, 2.1.2 and 2.1.3 in the name of the Project Company as well as Third Party Purchasers and Third Party Developers designated by the Project Company, as the case may be, within maximum 30 calendar days upon filing of an legally correct registration request submitted to the competent cadastral office, and shall charge for this registration just regular administrative fees, normally payable in the subject procedures as defined by the laws regulating the subject registration procedure.

2.3 After the first registration, the Project Company as well as Third Party Purchasers and Third Party Developers shall have the full, unrestricted and transferable right to sell, transfer, assign or otherwise dispose of any registered Freehold to any third party.

2.4 Any party which has obtained registered Freehold rights in relation to any of the items defined in 2.1.1, 2.1.2 and 2.1.3 shall have the full and unrestricted right to transfer legally such Freehold rights to any third party and such transfer shall be duly registered by the Government in the manner as defined in 2.3 above.

2.5 The Project Company or Third Party Developers who develop a Building on the basis of a Detailed Building Approval shall directly upon completion of the construction works and the first registration in accordance with Clause 2.3, of the necessary procedure with the Land Register become the first Freehold owner of each such Building.

2.6 Freehold rights inscribed in the competent cadastre registry shall not be affected by the expiration of the Term or any extensions thereof.

3 Usage Rights

3.1 The Project Company, as well as any Third Party Developers and Third Party Purchasers designated by the Project Company or by any party that has obtained this right from the Project Company, or subsequently from Third Party Developers and Third Party Purchasers, shall at any time from the Effective Date have the right to acquire Usage Rights pertaining to any (i) Plot (apart from the footprint of the Buildings and Villas erected on the Plots which will be Freehold or Commonhold as the case may be); and (ii) Mooring Area, Pier and Jetty regardless whether or not any Building is erected thereon and including the right to subdivide the Plot into separate sub-plots.

3.2 The first usage right in relation to the (i) Plots shall be registered, at any time from the Effective Date, in favour of the Project Company, Third Party Developer or Third Party Purchaser designated by the Project Company in accordance with the Agreement pursuant to Clause 1.3 above; (ii) Mooring Areas, Piers and Jetties shall be registered under principles set out in Clause 2.3 above in favour of the Project Company, Third Party Developer or Third Party Purchaser designated by the Project Company in accordance with the Lease and Development Agreement.

3.3 Any Usage Rights registered in the name of the Project Company Third Party Developer or Third Party Purchaser designated by the Project Company with the competent cadastre registry shall be freely transferable to any third party.

3.4 Any third party which acquires the Usage Rights from the Project Company Third Party Developer or Third Party Purchaser designated by the Project Company shall have the right (and the Government shall have the obligation) to register such Usage Rights into the competent cadastre registry under the principles set out in 2.3 above

3.5 Any party of which Usage Rights are registered in the competent cadastre registry shall have the right to sell, transfer, assign or otherwise dispose to any third party such Usage Right and such transfer shall also be registered by the Government under principles set out in 2.3 above.

3.6 Third Party Purchasers and Third Party Developers may freely dispose of their Disposal Interests to third parties at no extra fees or costs other than the general costs that are applicable to real estate transactions in Montenegro.

4 Sublease

4.1 At any time from the Effective Date, the Project Company shall have the right to sublease any and all part of the Site and any Plot within the Site or any other item to which it has Usage Rights or Freehold title and shall also have the power, at its sole discretion, to authorize any sub-lessees to enter in to further sublease arrangements and to further authorize their sub-lessees to enter and authorize further sublease arrangements.

Schedule 16

Review of Purchase Price and Rent payable to the Government

The purchase price payable to the Government by the Project Company under Clauses 6.1, 6.3, 6.5 and 6.6 and the Rent payable to the Government by the Project Company under Clauses 17.1.2 and 17.1.3 shall be reviewed each Year as from the first anniversary of the Effective Date in the manner set out in this Schedule.

1 Definitions

Where words in this Schedule start with capital letters they have the following meaning:
Amount means the purchase price or Rent payable by the Project Company to the Government under the Relevant Clauses;
Current Index means the figure for the Index last published before the Relevant Review Date;
Index means the Harmonised Index of Consumer Prices published by Eurostat, (the statistical office of the European Union), or any substitute index agreed or determined in accordance with this Schedule;
Indexed Amount means the sum calculated in accordance with the following formula:

I = R x P

Where:
I means the Indexed Amount,
R means the purchase price or Rent referred to in the Relevant Clauses as follows:

- Euros eighty (€80) under Clause 6.1
- Euros four (€4) under Clause 6.3
- Euros eighty (€80) under Clause 6.5
- Euros fifteen (€15) under Clause 6.6
- Euros one million (€1,000,000) under Clause 17.1.2
- Euros zero point one five (€0.15) and Euros zero point three (€0.3) under Clause 17.1.3

P means the Current Index divided by the base figure for the Index which will be published on the Effective Date (or immediately before the Effective Date if, for whatever reason, there is no such publication on the Effective Date);
Relevant Clauses means Clause 6.1, Clause 6.3, Clause 6.5, Clause 6.6, Clause 17.1.2 and Clause 17.1.3;
Relevant Review Date means the Review Date by reference to which the Amount is being reviewed;
Review Dates means each anniversary of the Effective Date until the end of the Term;
Statement means the statement to be prepared by the Government as soon as practicable after each Review Date showing;

a the then Current Index
b the Government's calculation of the Indexed Amount; and
c the further Amount (if any) due from the Project Company from the Relevant Review Date up to the next payment date.

2 Review of Rent

As from each Review Date the Amount shall be the higher of the Amount payable immediately before such Review Date or the Indexed Amount.

3 Procedure

3.1 As soon as practicable after the Current Index is published the Government must submit to the Project Company the Statement.

3.2 The Statement shall be final and binding on the parties unless it contains a manifest error.

3.3 On the next day when the Amount is payable, the Project company must pay to the Government the amount, if any, by which the Indexed Amount exceeds the Amount paid for the period from the Relevant Review Date to that date.

4 Arbitration of problems

If it becomes impossible to calculate the Indexed Amount for any Review Period by reference to the Index because of any change in the methods used to compile the Index after the date of this Lease and Development Agreement or for any other reason whatever, or if any dispute or question whatever arises between the Parties as to the amount of the Indexed Amount for any Review Period or the construction or effect of this Schedule then the Indexed Amount for that Review Period or the disputed matter is to be determined by arbitration in accordance with Part Eleven of this Lease and Development Agreement.

Schedule 17

Insurance Obligations

1 The Project Company shall maintain property insurance as set out in Clause 1.1 for the Project and the Buildings owned by it and its Affiliates. The Parties agree to cause Third Party Developers developing and/or operating a hotel within the Site to effect and maintain, for the period of the usage right term, the following insurance coverage with insurance providers reasonably acceptable to the Parties, provided they can be obtained at reasonable cost:

1.1 all Risks Property Insurance against "all risks" of physical loss or damage and such coverage shall be for the full replacement cost of the property insured;

1.2 other policies which the Project Company shall, from time to time, deem prudent for the operation of the Resort,

provided always that such insurance (i) shall be non-contributing with, and shall apply only as primary and not in excess to, any other insurance available to the parties insured; and (ii) coverage shall not be cancelled, lapsed or materially reduced, except with the prior approval of the Project Company.

2 All policies required under, or otherwise contemplated by, this Schedule 17 shall, as the circumstances may necessitate or require name as insureds and/or loss payees, as their interests may appear, the Project Company/Government and such other persons as the Project Company/Government shall require to be named as insureds and/or loss payees.

Schedule 18

Third Party Claims

In the event that, despite the representations and warranties as provided under the Lease and Development Agreement by the Government, a third party claim would arise in relation to (any part of) the land, structures, buildings, facilities located within the Site or any rights of use, passage or otherwise pertaining thereto, the Government and the Project Company agree to the following.

1 The Government shall be liable for and shall fully indemnify the Project Company, its Subsidiaries and Affiliates, Third Party Developers, Third Party Purchasers, Third Party Users and any other third party having any right or title pertaining to (any part of) the land, structures, buildings, facilities located within the Site or any rights of use, passage or otherwise pertaining thereto, from and against any losses, cost, claim, liability or expense arising out of any third party claim in respect thereof (whether to the land, the water or the marine environment) for the full amount of such cost, claim, liability or expense.

2 In respect of any claim arising under the indemnity in favour of the Project Company, its Subsidiaries or Affiliates, it shall:

2.1 as soon as reasonably possible give to the Government, in writing, notice of the claim (the "Claim"), the circumstance of the matter against which it is seeking to be indemnified, and all details of the Claim from time to time in its actual knowledge or possession; and

2.2 where the Claim relates to a claim by any third party, it shall not, absent the prior written consent of the Government (which shall not be unreasonably withheld or delayed), admit liability or make any offer, promise, compromise or settlement with a third party in respect of the Claim; and

2.3 where the Claim relates to a claim by any third party, at the request of the Government and at its cost, cooperate with the Government or its insurers, in the defence, settlement and/or counterclaim of the third party's claim.

3 In the event that a Claim referred to in Section 2 above is determined in favour of a third party ("the Determination") in any court of law or other tribunal having the necessary jurisdiction and the Determination has the potential to adversely affect the Project the Project Company agrees that the Government will be granted a period of six months from the date of the Determination to enable the Government to take such actions as are necessary to minimise the effect of the Determination on the Project and that the Project Company agrees not to enforce its rights under Section 1 of this Schedule during such six month period,

Dan.

provided always that the Government shall compensate the Project Company for any cost and other damages incurred as a result of any delays resulting from the Claim and any effects of further delays resulting therefrom arising in respect of the critical path of the Development occurring beyond the six months period.

4 The Project Company and the Government agree to undertake reasonable efforts to inform each Third Party Developer, Third Party Purchaser, Third Party User of the terms of this Schedule and shall undertake best efforts to cause them to observe the procedures outlined under Clause 2 above.

Schedule 19

Repossession

In the event the Government validly terminates the Agreement pursuant to Clause 36 of the Agreement (Government's Right to Termination), the Parties agree on the following:

1 **Usage Rights and Lease Rights**

1.1 The Government may require the Project Company to retransfer to the Government the Usage Rights and/or lease rights pertaining to (the part) of the Site provided that the retransfer of the Usage Rights and/or lease rights shall only apply to the (i) Usage Rights held by the Project Company at the time of delivery of the valid notice of termination; and lease rights for which at the time of delivery of the valid notice of termination no lease or sublease rights have been granted. For the avoidance of doubt, any Usage Rights, lease or sublease rights transferred by the Project Company or the Government to a Third Party Developer, Third Party Purchaser, or other third party at the time of delivery of a valid termination notice shall remain valid and enforceable under the same conditions as entered into between the Project Company, the Government and such Third Party Developer, Third Party User, Third Party Purchaser, Project or other third party.

1.3 Third Party Developers, Third Party Purchasers or any other third party, in the event of a breach of the Lease and Development Agreement by the Project Company as described under Clause 36 of the Lease and Development Agreement and a valid termination notice from the Government, remain holder of the Usage Rights and/or lease and/or sublease rights and have registered by the Government Usage Rights, (sub-) lease rights regarding their Plot(s), Villa Plot Remainder, Plot(s) upon which an Apartment Building has been constructed and any other Buildings, structures and installations constructed thereon. The Government hereby agrees to do all such things as are necessary to ensure that the respective Third Party Developer, Third Party Purchaser, Third Party User or other third party shall be granted all rights, titles, Approvals, permits and licenses as are necessary for the successful operation of the project on their respective Plot, including the right of way to and from the respective Plot, and the use of services, Infrastructure and Utilities.

2 **Freehold**

2.1 For the avoidance of doubt, the Government shall not have the right to require the Project Company, Third Party Developers, Third Party Purchasers or any other third party to retransfer to the Government any Freehold rights pertaining to any Plot or other part of the Site registered with the Land Registry in the name of the Project Company, Third Party Developers, Third Party Purchasers or any other third party.

2.2 Further to Clause 1.2 above, Third Party Developers, Third Party Purchasers or any other third party, in the event of a breach of the Lease and Development Agreement by the Project Company as described under Clause 36 of the Lease and Development Agreement and a valid termination notice from the Government, remain holder of the right to acquire and have registered into their name, Freehold title to any Villa, Villa Freehold Plot, Buildings constructed on the Villa Plot Remainder and their footprint, Apartments and Commonhold rights pertaining to the Apartment Building, if at the time of the valid termination notice from the Government, such Third Party Purchasers or any other third party have entered into an agreement for the sale and purchase therefor.

3 The Government shall notify to the Project Company its exercise of the right to require transfer of Usage Rights and/or lease rights from the Project Company together with its termination notice, but no later than sixty[60] days after the delivery of the termination notice, otherwise its right to require transfer shall be forfeited.

4 As far as the Government has the right to require retransfer of Usage or lease rights from the Project Company and as far as no third party right continues pursuant to the above, the Government shall be entitled to take over management of the Project; and to receive and use such drawings, designs, studies, materials, reports and other related documents prepared or procured by Project Company in connection with the Project to the date of such event.

5 In the event of termination due to the default of the Project Company the two parties will present their claims for compensation to the arbitration tribunal whose decision shall be final in assessing the compensation for either party.

DAW.

Schedule 20

BLANK

DW.

SCHEDULE 21

Amount of Rent Up Front

																	Total
10.000.000	1.000.000 year 1				1.000.000 year 2				1.000.000 year3				1.000.000 year 4				
	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	
Remaining Land 6.000.000	5.800.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	4.900.000	4.900.000	4.900.000	4.900.000	4.900.000	4.900.000	4.900.000	
	200.000	300.000	0	0	0	0	0	0	0	600.000	0	0	0	0	0	0	
	3,33%	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Amount in Euro	8.333	12.500	0	0	0	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	
Quarters remaining	39	38,75	38,5	38,25	38	37,75	37,5	37,25	37	36,75	36,5	36,25	36	35,75	35,5	35,25	
40	325.000	484.375	0	0	0	0	0	0	0	918.750	0	0	0	0	0	0	
Loan Q1	325.000				338.000				351.520				365.581				380.204
Loan Q2		484.375				503.750				523.900				544.856			561.202
Loan Q3			0														
Loan Q4				0													
Loan Q5					0												
Loan Q6						0											
Loan Q7							0										
Loan Q8								0									
Loan Q9									0								
Loan Q10										918.750				955.500			984.165
Loan Q11											0						
Loan Q12												0					
																	1.925.571

Euribor = 2%
Total Interest = 4%

As of year 4 we would deduct from future rent a total of 1 925 571 Euros from future rent payments.

ОСНОВНО СЪД ПЛОВДИВ
ПОДГОРИЦА 31

ОСНОВНИ СУД ПОДГОРИЦА

Ов бр. 12903 2012

Потврђује се да је овај препис истовјетан са његовим изворником - овјереним - простим прописом који је написан _____ и који се састоји од _____ табака, примјерака 2

Изворна исправа-овјерени препис налази се код _____

Напомена _____

Такса за овјеру одређена 6 € наплаћена је и поништена.

Основни суд у Подгорици

Овлашћени службеник

Дана 10.10.2012 г.

ПОДГОРИЦА

EFFECTIVE DATE PROTOCOL

This Effective Date Protocol ("**Protocol**") is made the 11th day of October 2013 between:

1. **THE GOVERNMENT OF MONTENEGRO**, whose principal place of administration is at Karađorđeva Street nn, Podgorica, Montenegro; represented by Nebojša Popović pursuant Conclusion of the Government of Montenegro no.08-2382/2 dated 11.10.2013. (the "**Government**"); and

2. **THE MUNICIPALITY OF TIVAT**, whose principal place of administration is at Trg Magnolija, Tivat, Montenegro; represented by Dragan Kankaraš, President of Municipality Assembly (the "**Municipality**"); and

3. **LUŠTICA DEVELOPMENT AD TIVAT**, whose principal place of business is at Radovici bb, Tivat, Montenegro, registered with Registry of Commercial Entities in Podgorica under number 4-0008824; represented by statutory representatives Samuel Meyer and Radenko Antunovic (the "**Project Company**").

WHEREAS:

A. On October 23, 2009, the Government, the Municipality and the Project Company entered into the Lease and Development Agreement br.ov. I. 32672 relating to the Luštica Development Municipality of Tivat (the "**LDA**").

B. Except for terms expressly defined herein, all terms defined in the LDA, used in this Protocol shall have the meanings assigned to them in the LDA.

C. The Parties confirm and the Government

PROTOKOL O DATUMU STUPANJA NA SNAGU

Ovaj Protokol o datumu stupanja na snagu (u daljem tekstu: „**Protokol**") sklopljen je 11. oktobra 2013. između:

1. **VLADE CRNE GORE**, sa glavnim administrativnim sjedištem u ul. Karađorđeva bb, Podgorica, Crna Gora; koju zastupa Nebojša Popović shodno Zaključku Vlade Crne Gore br.08-2382/2 od dana 11.10.2013.(u daljem tekstu: „**Vlada**"); i

2. **OPŠTINA TIVAT**, sa glavnim administrativnim sjedištem u Trg Magnolija, Tivat, Crna Gora; koju zastupa Dragan Kankaraš, Predsjednik Skupštine Opštine (u daljem tekstu: „**Opština**"); i

3. **LUŠTICA DEVELOPMENT AD TIVAT**, sa glavnim poslovnim sjedištem u Radovići bb, Tivat, Crna Gora, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata u Podgorici pod brojem 4-0008824; koje zastupaju statutarni zastupnici Samuel Meyer i Radenko Antunović (u daljem tekstu: „**Projektna kompanija**").

BUDUĆI DA:

A. 23. oktobra 2009. godine, Vlada, Opština i Projektna kompanija sklopili su Ugovor o zakupu i izgradnji br.ov. I. 32672 koji se odnosi na Luštica Development, Opština Tivat (u daljem tekstu „**Ugovor**").

B. Sa izuzetkom termina ovdje izričito definisanih, svi termini definisani u Ugovoru, koji se koriste u ovom Protokolu imaće značenje koje im je dodijeljeno u Ugovoru.

C. Ugovorne strane i Vlada potvrđuju da je,

acknowledges that, after the signature of the LDA, the Site has been subdivided and the Plots forming the Site have changed.

D. Therefore, the Parties agree that the Site now consists of Plots listed in SCHEDULE 1 of this Protocol.

E. The Parties have jointly submitted a request to register Usage Right with the Tivat Land Registry as a real right in the G Foil of the Immoveable Deeds nos.: 816, 85 KO Krašići, Tivat; 631 KO Gošići, Tivat; 609, 811, 653, 797, 491, 574, 772, 755, 747, 732, 754, 133, 803 KO Radovići, Tivat; 289, 338, 263, 85, 340 KO Nikovići, Tivat; 49 and 299 KO Milovići, Tivat; 448 KO Bogišići on October 11th 2013 in a form as set out in SCHEDULE 5.

NOW THEREFORE THE PARTIES HAVE AGREED AS FOLLOWS:

1. The Parties confirm that the Conditions Precedent referred to in Clauses 2.2.1, 2.2.3, 2.2.2, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.8 and 2.2.9 of the LDA have been satisfied.

2. Without prejudice to any of the Project Company's rights under the LDA, the Project Company confirms that the Condition Precedent referred to in Clause 2.2.6 has been waived.

3. The Parties acknowledge that the Quarry is critical for the implementation and the completion of the Development, being an integral part of the Development and crucial for its marketability, and that any delay in the commencement of the works pertaining to the Quarry may negatively impact the critical path of the entire Project.
In relation to the Condition Precedent

posle potpisivanja Ugovora, Lokacija preparcelisana, a Parcele koje čine Lokaciju izmijenjene.

D. Stoga, Ugovorne strane su se sporazumjele da se Lokacija sada sastoji od Parcela navedenih u PRILOGU 1 ovog Protokola.

E. Ugovorne strane su zajednički podnijele zahtjev za uknjižbu Prava korišćenja kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat kao stvarnog prava u G folijama u listovima nepokretnosti br.: 816, 85 KO Krašići, Tivat; 631 KO Gošići, Tivat; 609, 811, 653, 797, 491, 574, 772, 755, 747, 732, 754, 133, 803 KO Radovići, Tivat; 289, 338, 263, 85, 340 KO Nikovići, Tivat; 49 i 299 KO Milovići, Tivat; 448 KO Bogišići dana 11. oktobra 2013. godine u formi prikazanoj u PRILOGU 5.

OTUDA, UGOVORNE STRANE SU SE DOGOVORILE O SLEDEĆEM:

1. Ugovorne strane potvrđuju da su Preduslovi za stupanje na snagu navedeni u Klauzulama 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.8 i 2.2.9 Ugovora, ispunjeni.

2. Ne dovodeći u pitanje nijedno pravo koje Projektna kompanija uživa u skladu sa Ugovorom, Projektna kompanija potvrđuje da se odriče Preduslova za stupanjena snagu navedenog u Klauzuli 2.2.6.

3. Ugovorne strane potvrđuju da je Kamenolom od kritične važnosti za izvršenje i završetak Izgradnje, budući da je sastavni dio Izgradnje i od ključnog značaja za njegovo plasiranje na tržištu, i da bi svako odlaganje početka radova koji se odnose na Kamenolom moglo imati negativan uticaj na kritičnu stazu razvoja cjelokupnog Projekta.

U vezi sa Preduslovom za stupanje na snagu

referred to in Clause 2.2.7, the Parties agree as follows:

3.1. The Quarry now consists of the Plots listed in SCHEDULE 2.

3.2. The Government shall be obliged to expropriate any Quarry Plots, including any Plots listed in SCHEDULE 3 and marked as "subject to expropriation" (**"Quarry Plots Subject to Expropriation"**) and the Parties confirm that such obligation also relates to any future challenges of third parties to any Quarry Plots listed in SCHEDULE 2, that challenge the ownership of the Government or the Municipality.

3.3. Without prejudice to the foregoing, the obligation of the Government to expropriate and secure ownership of all Plots set out in SCHEDULE 2 and SCHEDULE 3 shall remain in full force and the Government shall be obliged to complete the pending expropriation within 24 months from the date of this Protocol.

3.4. Notwithstanding the above, the Parties confirm that the Project Company is entitled to terminate the LDA based on the non-fulfilment of the Condition Precedent referred to in Clause 2.2.7 and such right to terminate shall continue in the event the Expropriation of the Plots Subject to Expropriation is not completed within 24 months from the date of this Protocol.

3.5. Save from expressly stipulated by Clause 3.3 above, the Government shall remain obliged to procure that any and all Third Party Claims pertaining to the Quarry (both present and any that can occur in the future) are resolved in accordance with the provisions of Clauses 6, 7 and 8 below and shall indemnify and hold harmless the Project Company against any and all losses

navedenim u Klauzuli 2.2.7, Ugovorne strane sporazumjele su se o sledećem:

3.1. Kamenolom se sada sastoji od Parcela navedenih u PRILOGU 2.

3.2. Vlada je obavezna da izvrši eksproprijaciju svih Parcela u okviru Kamenoloma, uključujući sve Parcele navedene u PRILOGU 3 i označene kao „predmet eksproprijacije". (**„Parcele u okviru kamenoloma koje su predmet eksproprijacije")** i Ugovorne strane potvrđuju da se takva obaveza takođe odnosi na sve buduće prigovore trećih lica na bilo koju od Parcela u okviru Kamenoloma nabrojanih u PRILOGU 2, kojima se osporava vlasništvo Vlade ili Opštine.

3.3. Ne dovodeći u pitanje gore navedeno, obaveza Vlade da izvrši eksproprijaciju i obezbijedi vlasništvo nad svim Parcelama navedenim u PRILOGU 2 i PRILOGU 3 ostaje na snazi, a Vlada će biti u obavezi da završi preostalu eksproprijaciju u roku od 24 mjeseca od datuma ovog Protokola.

3.4. Bez obzira na gore navedeno, Ugovorne strane potvrđuju da Projektna kompanija ima pravo da raskine Ugovor u slučaju neispunjavanja Preduslova za zatvaranje navedenih u Klauzuli 2.2.7 i takvo pravo na raskid opstaje u slučaju da Eksproprijacija Parcela koje su predmet Eksproprijacije nije završena u roku od 24 mjeseca od datuma ovog Protokola.

3.5. Osim ukoliko nije izričito propisano Klauzulom 3.3 gore, Vlada ostaje u obavezi da obezbijedi da sve Tužbe Trećih lica koje se odnose na Kamenolom (kako sadašnje tako i one do kojih može doći u budućnosti) budu riješene u skladu sa niženavedenim Klauzulama 6, 7 i 8 i nadoknadiće štetu i osloboditi odgovornosti Projektnu kompaniju u pogledu svih gubitaka koje

incurred by the Project Company as a result of failure of the Government to comply with its obligations under Clauses 3.2 and 3.3.

pretrpi Projektna kompanija kao posljedica neispunjavanja obaveza od strane Vlade u skladu sa Klauzulama 3.2 i 3.3.

3.6. The Parties further confirm that the time for completion for the Minimum Build Obligations shall be extended proportionally to the time consumed by the Government in fulfilling its obligations referred to in Clause 3 of this Protocol, all in accordance with Clause 16.4 of the LDA.

3.6. Ugovorne strane dalje potvrđuju da će rok za ispunjenje Minimuma obaveza građenja biti produžen za vrijeme proporcionalno vremenu koje je utrošila Vlada za ispunjenje svojih obaveza navedenih u Klauzuli 3 ovog Protokola, sve u skladu sa Klauzulom 16.4 Ugovora.

3.7. The fulfilment of the obligations of the Government referred to in Clause 3 of this Protocol shall be confirmed by the Parties in written form.

3.7. Ispunjenje obaveza Vlade navedenih u Klauzuli 3 ovog Protokola biće potvrđeno od strane Ugovornih strana u pisanoj formi.

4. In relation to the Condition Precedent referred to in Clause 2.2.10,the Parties confirm and agree that:

4. U vezi sa Preduslovima navedenim u Klauzuli 2.2.10, Ugovorne strane su potvrdile i sporazumjele su se o sledećem:

4.1 The Plots listed in SCHEDULE 4A have been object of successful Third Party Claims that have been duly registered with Land Registry in accordance with final and enforceable court decisions rendering the inscription of the Usage Right in favour of the Project Company presently impossible.

4.1. Parcele navedene u PRILOGU 4A su predmet uspješnih Tužbi Trećih lica koje su propisno registrovane u Katastru nepokretnosti u skladu sa pravosnažnim i izvršnim sudskim odlukama koje u ovom trenutku čine upis Prava korišćenja u korist Projektne kompanije nemogućim.

4.2 The Plots listed in SCHEDULE 4B are subject of a dispute and the Government shall ensure the inscription of the Usage Right in relation to the Plots listed in the SCHEDULE 4B, as well as in respect of the total area of the Site and the Quarry apart of the Plots listed in SCHEDULE 4A, in favour of the Project Company in accordance with the LDA.

4.2. Parcele navedene u PRILOGU 4B su predmet spora, a Vlada će obezbijediti upis Prava korišćenja na Parcelama navedenim u Prilogu 4B, kao i u pogledu ukupne površine Lokacije i Kamenoloma osim Parcela navedenih u PRILOGU 4A, u korist Projektne kompanije u skladu sa Ugovorom.

4.3 The Parties confirm that the right of the Project Company to terminate the LDA due to non-fulfilment of the Condition Precedent referred to in Clause 2.2.10 in relation to Plots listed in SCHEDULE 4A

4.3. Ugovorne strane potvrđuju da se Projektna kompanija odriče prava da raskine Ugovor usled neispunjenja Preduslova navedenih u Klauzuli 2.2.10 u vezi sa Parcelama navedenim u PRILOGU 4A.

is waived.

4.4 In relation to Plots listed in SCHEDULE 7, the Condition Precedent referred to in Clause 2.2.10 shall be deemed as fulfilled once the Project Company's Usage Right is registered in the form of a real right into the G Foil by use of a language as set out in SCHEDULE 5 based on the Request for Inscription of the Usage Right as set out in SCHEDULE 5.

4.4. U vezi sa Parcelama navedenim u PRILOGU 7, smatraće se da je Preduslov za stupanje na snagu, koji je naveden u Klauzuli 2.2.10, ispunjen kada Pravo korišćenja u korist Projektne kompanije bude upisano u obliku stvarnog prava u G List u tekstu datom u PRILOGU 5 na osnovu Zahtjeva za uknjižbu Prava korišćenja datom PRILOGU 5.

5. The Parties agree that the date of the execution of this Protocol and the date of final inscription of the Usage Right in relation to the Plots listed in SCHEDULE 7 shall be the Effective Date of the LDA.

5. Ugovorne strane su se sporazumjele da će se datum potpisivanja ovog Protokola i datum konačnog upisa Prava korišćenja u vezi sa Parcelama navedenim u PRILOGU 7 smatrati Datumom stupanja na snagu Ugovora.

6. The Plots listed in SCHEDULE 6 are essential for the implementation of the Project. Such land as a whole is essential for successful realisation of the Project and must at all times be in such a legal status that enables normal development, marketing and sales of the Project in accordance with development plans of the Project Company. The Government and the Municipality shall continue to remain liable for any and all Third Party Claims that may arise in connection with any Plot within the whole Site including the Quarry and shall procure that such claims are promptly resolved in a manner positive for the Government and in a way that they shall in no manner disturb the Usage Right of the Project Company and the development of the Site as envisaged by the LDA.

6. Parcele navedene u PRILOGU 6 su od ključnog značaja za realizaciju Projekta. Takvo zemljište kao cjelina je neophodno za uspješnu realizaciju Projekta i mora u svako vrijeme biti takvog pravnog statusa koji omogućava normalan razvoj, marketing i prodaju Projekta u skladu sa razvojnim planovima Projektne kompanije. Vlada i Opština će se i dalje smatrati odgovornim u slučaju Tužbi Trećih lica koje mogu proisteći u vezi sa bilo kojom Parcelom u okviru cijele Lokacije uključujući Kamenolom i obezbijediće da takve Tužbe budu odmah riješene na način pozitivan za Vladu i na način koji nikako neće dovesti u pitanje Pravo korišćenja Projektne kompanije niti izgradnju Lokacije kako je predviđeno u Ugovoru.

7. The Government shall at all times keep the Project Company informed on the progress of resolution of Third Party Claims and shall send written progress reports to the Project Company per individual claim on a quarterly basis, starting from the date of execution of this Protocol. In the event that any third party claim is resolved in favour

7. Vlada će u svako vrijeme obavještavati Projektnu kompaniju o napretku rješavanja Tužbi Trećih lica i slaće pisane izvještaje o napretku Projektnoj kompaniji za svaku pojedinačnu tužbu na tromjesečnoj osnovi, počevši od datuma potpisivanja Protokola. U slučaju da bilo koja tužba trećeg lica bude riješena u korist tužioca i/ili bude izdata

of a claimant and/or any injunction or similar temporary measure is adopted by competent court in respect of any Plots listed in SCHEDULE 6 or which is an any way producing detrimental effect to normal and timely execution of development plans of the Project Company (the "**Detrimental Event**"), the Government shall use its Best Efforts to resolve the matter by achieving of a settlement with the relevant claimant/s resulting in final resolution of their claim to the satisfaction of Project Company and in a way which will enable normal and timely execution of development plans of the Project Company.

sudski nalog ili slična privremena mjera usvojena od strane nadležnog suda u vezi sa Parcelama navedenim u PRILOGU 6 ili koja na bilo koji način ima štetan uticaj na normalno i blagovremeno sprovođenje razvojnih planova Projektne kompanije (u daljem tekstu „**Štetni događaj**"), Vlada će uložiti Najveći napor kako bi riješila dato pitanje postizanjem poravnanja sa relevantnim tužiocem/tužiocima kojim bi se konačno riješila njihova tužba u korist Projektne kompanije i na način kojim se obezbijeđuje normalno i blagovremeno sprovođenje razvojnih planova Projektne kompanije.

8. If such settlement is not achieved and executed within three months from the occurrence of Detrimental Event, the Government shall undertake to promptly and without delay expropriate this parcel in accordance with the Expropriation procedures set out in the Law. In parallel, the Project Company shall be entitled to settle the claims of such claimant/s directly, in the name of and on behalf of the Government/Municipality. Prior to any settlement, the Project Company will subcontract a licensed evaluator who will determine the maximum reasonable value for the Project Company to pay in respect of a particular settlement which will be attempted, all having in mind the Project as a whole. Any and all costs incurred by the Project Company related to such settlements, increased by applicable compounded interest rate equal to the annual average interest rate paid by the State of Montenegro in respect of loans, shall be offset with the amounts payable by the Project Company to the Government under Clause 6 of the LDA and the Government shall not have the right to dispute the amount/s paid by project Company to third parties in relation to the settlement.

8. U slučaju da takvo poravananje ne bude postignuto i izvršeno u roku od tri mjeseca od od trenutka kada je nastupio Štetni događaj, Vlada se obavezuje da odmah i bez odlaganja izvrši eksproprijaciju ove parcele u skladu sa postupkom Eksproprijacije propisanim Zakonom. Istovremeno, Projektna kompanija ima pravo da direktno postigne poravnanje sa tužiocem/tužiocima, u ime i za račun Vlade/Opštine. Prije bilo kakvog poravnanja, Projektna kompanija će angažovati ovlašćenog procjenitelja koji će odrediti maksimalnu razumnu vrijednost koju bi Projektna kompanija mogla da plati u pogledu pojedinog poravnanja koje će biti pokušano, sve imajući u vidu Projekat kao cjelinu. Svi troškovi koje napravi Projektna kompanija koji se odnose na takvo poravnanje, uvećani za kamatu jednaku prosječnoj godišnjoj kamatnoj stopi koju Država Crna Gora plaća po ugovorima o kreditima, biće prebijeni sa iznosom koje Projektna kompanija duguje Vladi u skladu sa Klauzulom 6 Ugovora i Vlada neće imati pravo da ospori iznos/e koje plaća Projektna kompanija trećim licima u vezi sa poravnanjem.

9. The time for completion for the Minimum

9. Rok za ispunjenje Minimuma obaveza

Build Obligations shall be extended proportionally to the time consumed by the Government in fulfilling its obligations referred to in Clause 6, 7 and 8 of this Protocol, all in accordance with Clause 16.4 of the LDA.

10. The Parties confirm that the Detrimental Event has already occurred regarding the Plots listed in SCHEDULE 8. Thus, the Parties agree that in respect of all Plots listed in Schedule 8 hereto the Clauses 6, 7, 8 and 9 shall apply and the three months period for the Government to resolve all outstanding issues in accordance with Clauses 6, 7 and 8 above starts running as of the date of signing of this Protocol.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused this Effective Date Protocol to be signed in their respective names as of the day and year first above written.

For and on behalf of the Government / Za i u ime Vlade

Nebojša Popović

For and on behalf of the Municipality / Za i u ime Opštine

Kankaraš MIODRAG

For and on behalf of the Project Company / Za i u ime Projektne Kompanije

Samuel Meyer

Radenko Antunović

građenja će biti produžen proporcionalno vremenu koje je utrošila Vlada za ispunjenje svojih obaveza navedenih u Klauzuli 6, 7 i 8 Protokola, sve u skladu sa Klauzulom 16.4 Ugovora.

10. Ugovorne strane potvrđuju: i) da je već došlo do Štetnog događaja u vezi sa Parcelama navedenim u PRILOGU 8 ovog Protokola. Shodno navedenom, Ugovorne strane su saglasne da se na sve Parcele navedene u Prilogu 8 primenjuju Klauzule 6, 7, 8 i 9. Rok od tri mjeseca za Vladu da riješi sva navedena pitanja u skladu sa Klauzulama 6, 7 i 8 počinje da teče od datuma potpisivanja ovog Protokola.

STOGA su Ugovorne strane potpisale ovaj Protokol o datumu stupanja na snagu na datum koji je gore naveden.

Ja, Julija Radonjić
I, Julija Radonjić
Sudski tumač
Permanent Court interpreter
Za _____ engleski _____ jezik
For _____ the English _____ language
Postavljena rješenjem ministra pravde
Br 03-9/06 od 05. 05. 2006.
Appointed by the Resolution of the Ministry of
Justice No. 03-9/06 of May 5, 2006
Potvrđujem da je ovaj prevod vjeran originalu
Certify that this is a correct and true translation
koji je sastavljen na _____ jeziku.
made up in _____ language.
Troškovi prevoda iznose _____
Translation expenses amount to _____
U Podgorici dana 11.10.2013.
In _____ on this day _____

STALNI SUDSKI PREVODILAC ZA ENGLESKI JEZIK
PERMANENT COURT INTERPRETER FOR ENGLISH LANGUAGE
PODGORICA
Pečat
Sudski
Julija Radonjić

Potpis
Signature
Julija Radonjić

SCHEDULE 1

PRILOG 1

SCHEDULE 1

Updated list of Plots (Site including the Quarry)

Cadastral Municipality	Title Deed	Cadastral Parcel	Surface Area (sqm)
KO Krasici	816	½	20.890
KO Krasici	816	2	1.872
KO Krasici	85	1113/21	2.141
KO Gosici	631	1378/1	1.675.463
KO Gosici	737	1378/2	1.584
KO Gosici	737	1378/3	153
KO Gosici	738	1378/4	1.578
KO Gosici	738	1378/5	323
KO Gosici	738	1378/6	921
KO Radovici	609	1117	95.073
KO Radovici	653	1085/1	217.531
KO Radovici	784	1085/24	4.712
KO Radovici	762	1085/30	755
KO Radovici	811	1085/31	94
KO Radovici	811	1085/32	1.525
KO Radovici	797	1085/36	1.448
KO Radovici	797	1085/37	274
KO Radovici	797	1085/38	1.197
KO Radovici	797	1085/39	419
KO Radovici	797	1085/40	5.282
KO Radovici	797	1085/41	59
KO Radovici	797	1085/42	3.096
KO Radovici	797	1085/43	144
KO Radovici	797	1085/44	553
KO Radovici	811	1085/49	139
KO Radovici	811	1085/50	42
KO Radovici	812	1085/54	721
KO Radovici	812	1085/55	1.079
KO Radovici	812	1085/56	371
KO Radovici	653	1100/1	196.974
KO Radovici	785	1100/25	971
KO Radovici	785	1100/26	208
KO Radovici	653	1100/27	6
KO Radovici	795	1100/28	345
KO Radovici	795	1100/29	410
KO Radovici	795	1100/30	119
KO Radovici	797	1100/34	4.356
KO Radovici	797	1100/40	127
KO Radovici	797	1100/41	995
KO Radovici	797	1100/42	19
KO Radovici	797	1100/43	105

KO Radovici	812	1100/45	217
KO Radovici	653	1061	1.667
KO Radovici	491	1043/1	1.078.245
KO Radovici	797	1043/4	4.828
KO Radovici	797	1043/5	16.001
KO Radovici	491	1144/1	603.504
KO Radovici	795	1144/2	2.000
KO Radovici	574	1130/1	77.817
KO Radovici	738	1130/5	1.552
KO Radovici	738	1130/6	4.706
KO Radovici	739	1130/7	1.274
KO Radovici	738	1130/8	196
KO Radovici	739	1130/9	261
KO Radovici	772	1130/10	1.385
KO Radovici	772	1130/11	382
KO Radovici	818	1130/13	1.529
KO Radovici	740	1130/14	1.184
KO Radovici	772	1130/15	1.087
KO Radovici	818	1130/16	1.438
KO Radovici	755	1130/17	869
KO Radovici	748	1130/19	524
KO Radovici	747	1130/20	614
KO Radovici	772	1130/22	1.398
KO Radovici	772	1130/24	789
KO Radovici	747	1130/25	2.789
KO Radovici	732	1130/26	363
KO Radovici	732	1130/27	381
KO Radovici	732	1130/28	399
KO Radovici	732	1130/29	2.320
KO Radovici	732	1130/31	701
KO Radovici	754	1130/32	636
KO Radovici	754	1130/33	180
KO Radovici	133	1130/35	1.868
KO Radovici	133	1130/39	1.491
KO Radovici	133	1130/40	604
KO Radovici	574	1130/45	464
KO Radovici	133	1044/1	143.684
KO Radovici	803	1044/2	4.833
KO Radovici	825	1085/63	279
KO Radovici	825	1085/64	1404
KO Radovici	825	1085/65	78
KO Radovici	825	1100/47	385
KO Radovici	826	1100/48	304

KO Radovici	826	1100/49	332
KO Radovici	825	1100/51	119
KO Radovici	653	1100/52	664
KO Nikovici	289	422	17.744
KO Nikovici	289	445/1	95.323
KO Nikovici	338	445/2	693
KO Nikovici	338	445/3	189
KO Nikovici	338	445/4	208
KO Nikovici	263	446	153
KO Nikovici	263	447	479
KO Nikovici	263	448	105
KO Nikovici	263	449	264
KO Nikovici	263	450	482
KO Nikovici	263	451	504
KO Nikovici	263	452	399
KO Nikovici	263	453	183
KO Nikovici	263	454	681
KO Nikovici	263	455	117
KO Nikovici	263	456	247
KO Nikovici	263	457	818
KO Nikovici	263	458	143
KO Nikovici	263	460/2	748
KO Nikovici	263	461	44.608
KO Nikovici	85	421	4.583
KO Nikovici	85	423/1	148.893
KO Nikovici	340	423/2	223
KO Nikovici	85	459	21.549
KO Nikovici	289	424/5	8.699
KO Nikovici	289	424/14	749
KO Nikovici	338	424/15	529
KO Nikovici	289	424/16	2
KO Nikovici	338	424/17	928
KO Milovici	49	615/1	983.027
KO Milovici	195	615/27	822
KO Milovici	471	615/38	950
KO Milovici	49	615/23	20.216
KO Milovici	49	615/24	86.830
KO Milovici	299	614	23.177
KO Milovici	299	663	21.095
KO Bogisici	448	812/2	1.225.081
Total (m2)			6.923.260

SCHEDULE 2

PRILOG 2

SCHEDULE 2

List of Quarry Plots

Cadastral Municipality	Title Deed	Cadastral Parcel	Surface Area (sqm)
KO Radovici	574	1130/1	77.817
KO Radovici	738	1130/5	1.552
KO Radovici	738	1130/6	4.706
KO Radovici	739	1130/7	1.274
KO Radovici	738	1130/8	196
KO Radovici	739	1130/9	261
KO Radovici	772	1130/10	1.385
KO Radovici	772	1130/11	382
KO Radovici	818	1130/13	1.529
KO Radovici	740	1130/14	1.184
KO Radovici	772	1130/15	1.087
KO Radovici	818	1130/16	1.438
KO Radovici	755	1130/17	869
KO Radovici	748	1130/19	524
KO Radovici	747	1130/20	614
KO Radovici	772	1130/22	1.398
KO Radovici	772	1130/24	789
KO Radovici	747	1130/25	2.789
KO Radovici	732	1130/26	363
KO Radovici	732	1130/27	381
KO Radovici	732	1130/28	399
KO Radovici	732	1130/29	2.320
KO Radovici	732	1130/31	701
KO Radovici	754	1130/32	636
KO Radovici	754	1130/33	180
KO Radovici	133	1130/35	1.868
KO Radovici	133	1130/39	1.491
KO Radovici	133	1130/40	604
KO Radovici	574	1130/45	464
Total (m2)			109.201

SCHEDULE 3

PRILOG 3

SCHEDULE 3

Quarry Plots that are/to be subject of Expropriation

Cadastral Municipality	Title Deed	Cadastral Parcel	Surface Area (sqm)
KO Radovici	738	1130/5	1.552
KO Radovici	738	1130/6	4.706
KO Radovici	739	1130/7	1.274
KO Radovici	738	1130/8	196
KO Radovici	739	1130/9	261
KO Radovici	818	1130/13	1.529
KO Radovici	740	1130/14	1.184
KO Radovici	818	1130/16	1.438
KO Radovici	748	1130/19	524
Total (m2)			12.664

SCHEDULE 4A

PRILOG 4A

SCHEDULE 4A

List of Plots that have been object of Claims resolved in favour of Third Party

Cadastral Municipality	Title Deed	Cadastral Parcel	Surface Area (sqm)
KO Gosici	737	1378/2	1.584
KO Gosici	737	1378/3	153
KO Gosici	738	1378/4	1.578
KO Gosici	738	1378/5	323
KO Gosici	738	1378/6	921
KO Radovici	784	1085/24	4.712
KO Radovici	762	1085/30	755
KO Radovici	812	1085/54	721
KO Radovici	812	1085/55	1.079
KO Radovici	812	1085/56	371
KO Radovici	785	1100/25	971
KO Radovici	785	1100/26	208
KO Radovici	795	1100/28	345
KO Radovici	795	1100/29	410
KO Radovici	795	1100/30	119
KO Radovici	812	1100/45	217
KO Radovici	795	1144/2	2.000
KO Radovici	738	1130/5	1.552
KO Radovici	738	1130/6	4.706
KO Radovici	739	1130/7	1.274
KO Radovici	738	1130/8	196
KO Radovici	739	1130/9	261
KO Radovici	818	1130/13	1.529
KO Radovici	740	1130/14	1.184
KO Radovici	818	1130/16	1.438
KO Radovici	748	1130/19	524

KO Radovici	825	1085/63	279
KO Radovici	825	1085/64	1404
KO Radovici	825	1085/65	78
KO Radovici	825	1100/47	385
KO Radovici	826	1100/48	304
KO Radovici	826	1100/49	332
KO Radovici	825	1100/51	119
KO Radovici	825	1085/63	279
KO Milovici	195	615/27	822
KO Milovici	471	615/38	950

SCHEDULE 4B

PRILOG 4B

SCHEDULE 4B List of Plots that are object of on-going Third Party Claims			
Cadastral Municipality	Title Deed	Cadastral Parcel	Surface Area (sqm)
KO Krasici	816	½	20.890
KO Krasici	816	2	1.872
KO Gosici	631	1378/1	1.675.463
KO Radovici	609	1117	95.073
KO Radovici	653	1085/1	217.531
KO Radovici	811	1085/31	94
KO Radovici	811	1085/32	1.525
KO Radovici	797	1085/36	1.448
KO Radovici	797	1085/37	274
KO Radovici	797	1085/38	1.197
KO Radovici	797	1085/39	419
KO Radovici	797	1085/40	5.282
KO Radovici	797	1085/41	59
KO Radovici	797	1085/42	3.096
KO Radovici	797	1085/43	144
KO Radovici	797	1085/44	553
KO Radovici	811	1085/49	139
KO Radovici	653	1100/1	196.974
KO Radovici	797	1100/34	4.356
KO Radovici	797	1100/40	127
KO Radovici	797	1100/41	995
KO Radovici	797	1100/42	19
KO Radovici	797	1100/43	105
KO Radovici	491	1043/1	1.078.245

KO Radovici	797	1043/4	4.828
KO Radovici	797	1043/5	16.001
KO Radovici	491	1144/1	603.504
KO Radovici	574	1130/1	77.817
KO Radovici	818	1130/13	1.529
KO Radovici	818	1130/16	1.438
KO Radovici	574	1130/45	464
KO Nikovici	289	424/5	8.699
KO Nikovici	289	424/14	749
KO Nikovici	338	424/15	529
KO Nikovici	289	424/16	2
KO Nikovici	338	424/17	928
KO Milovici	49	615/1	983.027
KO Bogisici	448	812/2	1.225.081
Total (m2)			6.234.041

SCHEDULE 5

PRILOG 5

MONTENEGRO
REAL ESTATE DIRECTORATE
Branch Office Tivat

SUBJECT MATTER: Request for Inscription of Usage Right

Dear Sirs,
On the basis of the Law on State Survey and Cadastre (*Official Gazette of Montenegro no 29/2007, 32/2011*), and Lease and Development Agreement dated 23 October 2009 br.ov.I 32672 entered into by the applicants:

1. **Luštica Development AD** Tivat, joint stock company organized and existing in accordance with Montenegrin Law, registered with the Central Registry of Commercial Entities in Podgorica under number 4-0008824, with principal place of business at Radovici bb, Tivat, Montenegro; represented by statutory representatives Samuel Meyer and Radenko Antunovic (the "**Project Company**";

2. **THE GOVERNMENT OF MONTENEGRO**, whose principal place of administration is at Karađorđeva Street nn, Podgorica, represented by Nebojša Popović pursuant to Conclusion of the Government of Montenegro [•](the "**Government**"); and

3. **THE MUNICIPALITY OF TIVAT**, whose principal place of administration is at Trg Magnolija, Tivat, represented by Dragan Kankaraš, President of Municipality Assembly (the "**Municipality**"),

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Tivat

PREDMET: zahtjev za uknjižbu Prava korišćenja

Poštovani,
Na osnovu Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (*Službeni list Crne Gore 29/2007, 32/2011*), te Ugovora o zakupu i izgradnji od dana 23.oktobra 2009, br.ov.I 32672 zaključenog između podnosilaca zahtjeva:

1. **Luštica Development AD** Tivat, akcionarsko društvo koje je organizovano i postoji u skladu sa zakonima Crne Gore, registrovano u Centralnom registru Privrednih subjekata u Podgorici pod registarskim brojem 40008824, sa registrovanim sjedištem u Radovići b.b., Tivat, koje predstavljaju statutarni zastupnici Samuel Meyer i Radenko Antunović (u daljem tekstu: „**Projektna kompanija**");

2. **Vlada Crne Gore,** Podgorica, sa sjedištem na adresi ulica Karađorđeva bb, Podgorica koju predstavlja Nebojša Popović shodno Zaključku Vlade [•] (u daljem tekstu: „**Vlada**"); i

3. **Opština Tivat**, sa sjedištem na adresi Trg Magnolija Tivat, koju predstavlja Dragan Kankaraš, Predsjednik skupštine Opštine (u daljem tekstu: „**Opština**"),

who submit the following:

koji podnose sledeći:

REQUEST FOR INSCRIPTION OF THE USAGE RIGHT

Considering the above mentioned the Applicants propose that **Real Estate Directorate Branch Office Tivat**:

PERFORMES THE INSCRIPTION OF THE USAGE RIGHT IN G LISTS OF THE RELEVANT TITLE DEEDS IN FAVOUR OF THE PROJECT COMPANY ON ALL PLOTS LISTED IN THE CLAUSULA INTABULANDI WHICH IS SCHEDULE TO THIS REQUEST AND CONSTITUTES ITS INTEGRAL PART

With Kind Regards,
On 11th October 2013, in Tivat.

ZAHTJEV ZA UPIS PRAVA KORIŠĆENJA

Imajući u vidu sve gore navedeno podnosioci zahtjeva predlažu da **Uprava za nekretnine PJ Tivat:**

U G LISTOVIMA RELEVANTNIH LISTOVA NEPOKRETNOSTI IZVRŠI UPIS UKNJIŽBE PRAVA KORIŠĆENJA U KORIST PROJEKTNE KOMPANIJE NA SVIM PARCELAMA NAVEDENIM U PRILOGU CLAUSULE INTABULANDI PODNIJETE UZ OVAJ ZAHTJEV KOJA ČINI NJEGOV SASTAVNI DIO

S poštovanjem,
dana 11.oktobar 2013. godine, u Tivtu.

For the Government/ Za Vladu

_____
Nebojša Popović

For the Municipality / Za Opštinu

_____
Dragan Kankaraš

For the Project Company / Za Projektnu Kompaniju

_____
Samuel Meyer

_____
Radenko Antunović

SCHEDULES:

1. The copy of the Lease and Development Agreement (the original is in the files of the Cadastre);
2. Clausula Instabulandi;
3. Excerpt from the Central Registry of Corporate Entities for the Project Company;
4. The Conclusion of the Government of Montenegro;
5. Authorization of the President of the Municipality Assembly of the Municipality of Tivat.

PRILOZI:

1. Kopija Ugovora o Zakupu i Izgradnji (ovjeren prepis se već nalazi u spisima predmeta);
2. Clausula Intabulandi;
3. Izvod iz Centralnog Registra privrednih subjekata za Projektnu Kompaniju,
4. Zaključak Vlade Crne Gore,
5. Ovlašćenje za Predsjednika Skupštine Oštine Tivat.

	Clausula Intabulandi		Klauzula intabulandi
I.	On 23 October 2009, the joint stock company Luštica Development AD Tivat, with registered seat at Radovici b.b. Tivat, Montenegro, registration number 40008824 (the '**Project Company**') entered with Government of Montenegro (the '**Government**') and Municipality of Tivat (the "**Municipality**") into the "Lease and Development Agreement" for the development of an integrated tourism resort on the Lustica Peninsula, br.ov. I 32672 (hereinafter the "**LDA**"). Except for terms that are expressly defined herein, all terms defined in the Lease and Development Agreement, used herein shall have the meaning assigned to them in the LDA.	I.	23. oktobra 2009. godine, akcionarsko društvo Luštica Development AD Tivat, sa sedištem u Radovići b.b. Tivat, Crna Gora, matični broj: 40008824 (u daljem tekstu: „**Projektna kompanija**") sklopila je sa Vladom Crne Gore (u daljem tekstu: „**Vlada**") i Opštinom Tivat (u daljem tekstu: „**Opština**") „Ugovor o zakupu i izgradnji" za razvoj integrisanog turističkog odmarališta na poluostrvu Luštica, br.ov. I 32672 (u daljem tekstu: „**Ugovor**"). Osim termina ovdje izričito definisanih, svi termini definisani u Ugovoru, koji se ovdje koriste imaće značenje koje im je dodeljeno u Ugovoru.
II.	Now, having mind the above; the Government and the Municipality hereby provide, their final and irrevocable consent for the inscription of the Project Company within the G foil of the Immoveable Deeds attached to this Clausula Intabulandi as holder of:	II.	Stoga, imajući u vidu gorenavedeno; Vlada i Opština ovim daju, svoju konačnu i neopozivu saglasnost za upis Projektne kompanije u G list lisotva nepokretnosti navedenih u Prilogu ove Klauzule Intabulandi kao imalac:
	Unrestricted and transferable standalone Usage Right on the basis of the Lease and Development Agreement dated 23 October 2009, br.ov. I 32672, to exploit, develop, subdivide below specified cadastral parcels, further assign and transfer without any prior or subsequent approval of the freehold title holder, by way of contract, transfer deed or inheritance the Usage Right over parcels attached to this Clausula Intabulandi (developed or undeveloped), currently inscribed as freehold in favor of Montenegro or		***Neograničenog, prenosivog i samostalnog Prava korišćenja na osnovu Ugovora o zakupu i izgradnji od 23.oktobra 2009, br.ov. I 32672, koje uključuje korišćenje, razvoj, preparcelisanje dolje navedenih katastarskih parcela, dalji prenos ili ustupanje bez prethodne ili naknadne saglasnosti trajnog vlasnika imovine, putem ugovora, potvrde o prenosu ili nasleđa Prava korišćenja nad parcelama navedenim u prilogu ove Klauzule Intabulandi (izgrađene ili neizgrađene), trenutno uknjiženih kao svojina Crne Gore***

Municipality respectively, inscribed for the period from 11th October 2013 until 11th October 2103 which may be extended in accordance with the LDA.	***odnosno Opštine, u zavisnosti od slučaja, upisano za period od 11.oktobra 2013.godine do 11.oktobra 2103.godine koji može biti produžen u skladu sa Ugovorom.***
In Tivat, 11th October 2013.	U Tivtu, 11.oktobra 2013.godine.

For the Government/ Za Vladu

_____

Nebojša Popović

For the Municipality / Za Opštinu

_____

Dragan Kankaraš

SCHEDULE / PRILOG
List of Plots on which Usage Right have to be registered
/
Spisak parcela na kojima se ima uknjižiti Pravo korišćenja

Cadastral Municipality / Katastarska Opština	Title Deed / Broj LN	Cadastral Parcel / Broj katastarske parcele	Surface Area (sqm) / Površina (m2)
KO Krasici	816	2	1.872
KO Krasici	85	1113/21	2.141
KO Gosici	631	1378/1	1.675.463
KO Radovici	609	1117	95.073
KO Radovici	811	1085/31	94
KO Radovici	811	1085/32	1.525
KO Radovici	811	1085/49	139
KO Radovici	811	1085/50	42
KO Radovici	653	1100/1	198.778
KO Radovici	653	1100/27	6
KO Radovici	797	1100/34	4.356
KO Radovici	797	1100/40	127
KO Radovici	797	1100/41	995
KO Radovici	797	1100/42	19
KO Radovici	797	1100/43	105
KO Radovici	653	1100/52	664
KO Radovici	653	1061	1.667
KO Radovici	491	1043/1	1.078.245
KO Radovici	797	1043/4	4.828
KO Radovici	797	1043/5	16.001
KO Radovici	491	1144/1	603.504
KO Radovici	574	1130/1	77.817
KO Radovici	772	1130/10	1.385
KO Radovici	772	1130/11	382
KO Radovici	772	1130/15	1.087
KO Radovici	755	1130/17	869
KO Radovici	747	1130/20	614
KO Radovici	772	1130/22	1.398
KO Radovici	772	1130/24	789
KO Radovici	747	1130/25	2.789
KO Radovici	732	1130/26	363
KO Radovici	732	1130/27	381
KO Radovici	732	1130/28	399
KO Radovici	732	1130/29	2.320
KO Radovici	732	1130/31	701
KO Radovici	754	1130/32	636

KO Radovici	754	1130/33	180
KO Radovici	133	1130/35	1.868
KO Radovici	133	1130/39	1.491
KO Radovici	133	1130/40	604
KO Radovici	574	1130/45	464
KO Radovici	133	1044/1	143.684
KO Radovici	803	1044/2	4.833
KO Nikovici	289	422	17.744
KO Nikovici	289	445/1	95.323
KO Nikovici	338	445/2	693
KO Nikovici	338	445/3	189
KO Nikovici	338	445/4	208
KO Nikovici	263	446	153
KO Nikovici	263	447	479
KO Nikovici	263	448	105
KO Nikovici	263	449	264
KO Nikovici	263	450	482
KO Nikovici	263	451	504
KO Nikovici	263	452	399
KO Nikovici	263	453	183
KO Nikovici	263	454	681
KO Nikovici	263	455	117
KO Nikovici	263	456	247
KO Nikovici	263	457	818
KO Nikovici	263	458	143
KO Nikovici	263	460/2	748
KO Nikovici	263	461	44.608
KO Nikovici	85	421	4.583
KO Nikovici	85	423/1	148.893
KO Nikovici	340	423/2	223
KO Nikovici	85	459	21.549
KO Nikovici	289	424/5	8.699
KO Nikovici	289	424/14	749
KO Nikovici	338	424/15	529
KO Nikovici	289	424/16	2
KO Nikovici	338	424/17	928
KO Milovici	49	615/1	983.027
KO Milovici	49	615/23	20.216
KO Milovici	49	615/24	86.830
KO Milovici	299	614	23.177
KO Milovici	299	663	21.095
KO Bogisici	448	812/2	1.225.081
Total (m2)			6.639.703

Parcel. No.	Building no.	PD	No	Registration no Date Time	***Description of Right***
					Unrestricted and transferable standalone Usage Right in favor of user Lustica Development AD Tivat, on the basis of the Lease and development Agreement dated 23 October 2009 br.ov.I 32672, which includes the rights of the Usage Right holder to, without any prior or subsequent approval of the freehold title holder: exploit, develop, and/or subdivide this cadastral parcel, and further assign and/or transfer to any third party its Usage Right, by way of contract, other transfer deed or inheritance. The Usage Right is inscribed for the period until 11th October 2103 and its duration may be extended in accordance with the LDA.

Br. parcele	Br. zgrade	PD	Re dni br.	Upis br. Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
					Neograničeno, prenosivo i samostalno Pravo Korišćenja u korist korisnika Luštica Development AD Tivat, na osnovu Ugovora o zakupu i izgradnji br.ov I.32672 od 23.10.2009. ("Ugovor"), koje uključuje prava korisnika da, bez ikakve prethodne ili naknadne saglasnosti nosioca prava svojine može da: ovu katastarsku parcelu koristi, izgradi, preparceliše, te svoje Pravo korišćenja na njoj dalje prenese i/ili ustupi u korist bilo kog trećeg lica, putem ugovora, drugog pravnog posla ili nasljeđa. Pravo korišćenja je uknjiženo za period do 11.oktobra 2103.godine, i može biti produženo u skladu sa Ugovorom.

SCHEDULE 6

PRILOG 6

SCHEDULE 6
List of Essential Plots

Cadastral Municipality	Title Deed	Cadastral Parcel	Surface Area (sqm)	Phase
KO Krasici	816	½	20.890	1
KO Krasici	816	2	1.872	1
KO Krasici	85	1113/21	2.141	1
KO Gosici	631	1378/1	1.675.463	1
KO Gosici	737	1378/2	1.584	1
KO Gosici	737	1378/3	153	1
KO Gosici	738	1378/4	1.578	1
KO Gosici	738	1378/5	323	1
KO Gosici	738	1378/6	921	1
KO Radovici	609	1117	95.073	1
KO Radovici	653	1085/1	219.292	1
KO Radovici	784	1085/24	4.712	1
KO Radovici	762	1085/30	755	1
KO Radovici	811	1085/31	94	1
KO Radovici	811	1085/32	1.525	1
KO Radovici	797	1085/36	1.448	1
KO Radovici	797	1085/37	274	1
KO Radovici	797	1085/38	1.197	1
KO Radovici	797	1085/39	419	1
KO Radovici	797	1085/40	5.282	1
KO Radovici	797	1085/41	59	1
KO Radovici	797	1085/42	3.096	1
KO Radovici	797	1085/43	144	1
KO Radovici	797	1085/44	553	1

KO Radovici	811	1085/49	139	1
KO Radovici	811	1085/50	42	1
KO Radovici	812	1085/54	721	1
KO Radovici	812	1085/55	1.079	1
KO Radovici	812	1085/56	371	1
KO Radovici	825	1085/63	279	1
KO Radovici	825	1085/64	1404	1
KO Radovici	825	1085/65	78	1
KO Radovici	653	1100/1	198.778	1
KO Radovici	785	1100/25	971	2
KO Radovici	785	1100/26	208	2
KO Radovici	653	1100/27	6	2
KO Radovici	795	1100/28	345	2
KO Radovici	795	1100/29	410	2
KO Radovici	795	1100/30	119	2
KO Radovici	797	1100/34	4.356	1
KO Radovici	797	1100/40	127	2
KO Radovici	797	1100/41	995	1
KO Radovici	797	1100/42	19	1
KO Radovici	797	1100/43	105	1
KO Radovici	812	1100/45	217	2
KO Radovici	825	1100/47	385	1
KO Radovici	826	1100/48	304	1
KO Radovici	826	1100/49	332	1
KO Radovici	825	1100/51	119	1
KO Radovici	653	1100/52	664	1
KO Radovici	653	1061	1.667	2

KO Radovici	491	1043/1	1.078.245	1
KO Radovici	797	1043/4	4.828	1
KO Radovici	797	1043/5	16.001	1
KO Radovici	491	1144/1	603.504	2
KO Radovici	795	1144/2	2.000	2
KO Radovici	574	1130/1	77.817	2
KO Radovici	738	1130/5	1.552	2
KO Radovici	738	1130/6	4.706	2
KO Radovici	739	1130/7	1.274	2
KO Radovici	738	1130/8	196	2
KO Radovici	739	1130/9	261	2
KO Radovici	772	1130/10	1.385	2
KO Radovici	772	1130/11	382	2
KO Radovici	818	1130/13	1.529	2
KO Radovici	740	1130/14	1.184	2
KO Radovici	772	1130/15	1.087	2
KO Radovici	818	1130/16	1.438	2
KO Radovici	755	1130/17	869	2
KO Radovici	748	1130/19	524	2
KO Radovici	747	1130/20	614	2
KO Radovici	772	1130/22	1.398	2
KO Radovici	772	1130/24	789	2
KO Radovici	747	1130/25	2.789	2
KO Radovici	732	1130/26	363	2
KO Radovici	732	1130/27	381	2
KO Radovici	732	1130/28	399	2
KO Radovici	732	1130/29	2.320	2

KO Radovici	732	1130/31	701	2
KO Radovici	754	1130/32	636	2
KO Radovici	754	1130/33	180	2
KO Radovici	133	1130/35	1.868	2
KO Radovici	133	1130/39	1.491	2
KO Radovici	133	1130/40	604	2
KO Radovici	574	1130/45	464	2
KO Radovici	133	1044/1	143.684	1
KO Radovici	803	1044/2	4.833	1
KO Nikovici	289	422	17.744	2
KO Nikovici	289	445/1	95.323	1
KO Nikovici	338	445/2	693	1
KO Nikovici	338	445/3	189	1
KO Nikovici	338	445/4	208	1
KO Nikovici	263	446	153	1
KO Nikovici	263	447	479	1
KO Nikovici	263	448	105	2
KO Nikovici	263	449	264	2
KO Nikovici	263	450	482	2
KO Nikovici	263	451	504	2
KO Nikovici	263	452	399	2
KO Nikovici	263	453	183	2
KO Nikovici	263	454	681	2
KO Nikovici	263	455	117	2
KO Nikovici	263	456	247	2
KO Nikovici	263	457	818	2
KO Nikovici	263	458	143	2

KO Nikovici	263	460/2	748	2
KO Nikovici	263	461	44.608	2
KO Nikovici	85	421	4.583	1
KO Nikovici	85	423/1	148.893	2
KO Nikovici	340	423/2	223	2
KO Nikovici	85	459	21.549	2
KO Nikovici	289	424/5	8.699	2
KO Nikovici	289	424/14	749	1
KO Nikovici	338	424/15	529	1
KO Nikovici	289	424/16	2	1
KO Nikovici	338	424/17	928	1
KO Milovici	49	615/1	983.027	3
KO Milovici	195	615/27	822	3
KO Milovici	471	615/38	950	3
KO Milovici	49	615/23	20.216	3
KO Milovici	49	615/24	86.830	3
KO Milovici	299	614	23.177	3
KO Milovici	299	663	21.095	3
KO Bogisici	448	812/2	1.225.081	3
Total (m2)			6.923.260	

SCHEDULE 7

PRILOG 7

SCHEDULE 7

List of Plots on which Usage Right have to be registered as condition for Effective Date of the LDA

Cadastral Municipality	Title Deed	Cadastral Parcel	Surface Area (sqm)
KO Krasici	816	2	1.872
KO Krasici	85	1113/21	2.141
KO Gosici	631	1378/1	1.675.463
KO Radovici	609	1117	95.073
KO Radovici	811	1085/31	94
KO Radovici	811	1085/32	1.525
KO Radovici	811	1085/49	139
KO Radovici	811	1085/50	42
KO Radovici	653	1100/1	196.974
KO Radovici	653	1100/27	6
KO Radovici	797	1100/34	4.356
KO Radovici	797	1100/40	127
KO Radovici	797	1100/41	995
KO Radovici	797	1100/42	19
KO Radovici	797	1100/43	105
KO Radovici	653	1061	1.667
KO Radovici	491	1043/1	1.078.245
KO Radovici	797	1043/4	4.828
KO Radovici	797	1043/5	16.001
KO Radovici	491	1144/1	603.504
KO Radovici	574	1130/1	77.817
KO Radovici	772	1130/10	1.385
KO Radovici	772	1130/11	382
KO Radovici	772	1130/15	1.087
KO Radovici	755	1130/17	869
KO Radovici	747	1130/20	614
KO Radovici	772	1130/22	1.398
KO Radovici	772	1130/24	789
KO Radovici	747	1130/25	2.789
KO Radovici	732	1130/26	363
KO Radovici	732	1130/27	381
KO Radovici	732	1130/28	399
KO Radovici	732	1130/29	2.320
KO Radovici	732	1130/31	701
KO Radovici	754	1130/32	636
KO Radovici	754	1130/33	180
KO Radovici	133	1130/35	1.868
KO Radovici	133	1130/39	1.491
KO Radovici	133	1130/40	604
KO Radovici	574	1130/45	464
KO Radovici	133	1044/1	143.684
KO Radovici	803	1044/2	4.833

KO Radovici	653	1100/52	664
KO Nikovici	289	422	17.744
KO Nikovici	289	445/1	95.323
KO Nikovici	338	445/2	693
KO Nikovici	338	445/3	189
KO Nikovici	338	445/4	208
KO Nikovici	263	446	153
KO Nikovici	263	447	479
KO Nikovici	263	448	105
KO Nikovici	263	449	264
KO Nikovici	263	450	482
KO Nikovici	263	451	504
KO Nikovici	263	452	399
KO Nikovici	263	453	183
KO Nikovici	263	454	681
KO Nikovici	263	455	117
KO Nikovici	263	456	247
KO Nikovici	263	457	818
KO Nikovici	263	458	143
KO Nikovici	263	460/2	748
KO Nikovici	263	461	44.608
KO Nikovici	85	421	4.583
KO Nikovici	85	423/1	148.893
KO Nikovici	340	423/2	223
KO Nikovici	85	459	21.549
KO Nikovici	289	424/5	8.699
KO Nikovici	289	424/14	749
KO Nikovici	338	424/15	529
KO Nikovici	289	424/16	2
KO Nikovici	338	424/17	928
KO Milovici	49	615/1	983.027
KO Milovici	49	615/23	20.216
KO Milovici	49	615/24	86.830
KO Milovici	299	614	23.177
KO Milovici	299	663	21.095
KO Bogisici	448	812/2	1.225.081
Total (m2)			6.639.703

SCHEDULE 8

PRILOG 8

SCHEDULE 8			
List of Plots regarding which Detrimental Event has occurred			
Cadastral Municipality	Title Deed	Cadastral Parcel	Surface Area (sqm)
KO Krasici	816	½	20.890
KO Gosici	737	1378/2	1.584
KO Gosici	737	1378/3	153
KO Gosici	738	1378/4	1.578
KO Gosici	738	1378/5	323
KO Gosici	738	1378/6	921
KO Radovici	491	1043/1	1.078.245
KO Radovici	653	1085/1	219.292
KO Radovici	784	1085/24	4.712
KO Radovici	762	1085/30	755
KO Radovici	797	1085/36	1.448
KO Radovici	797	1085/37	274
KO Radovici	797	1085/38	1.197
KO Radovici	797	1085/39	419
KO Radovici	797	1085/40	5.282
KO Radovici	797	1085/41	59
KO Radovici	797	1085/42	3.096
KO Radovici	797	1085/43	144
KO Radovici	797	1085/44	553
KO Radovici	812	1085/54	721
KO Radovici	812	1085/55	1.079
KO Radovici	812	1085/56	371
KO Radovici	825	1085/63	279
KO Radovici	825	1085/64	1404
KO Radovici	825	1085/65	78
KO Radovici	825	1100/47	385
KO Radovici	826	1100/48	304
KO Radovici	826	1100/49	332
KO Radovici	825	1100/51	119

Ja, NOTAR, Branka Kašćelan, Kotor, Stari grad 495, potvrđujem da su:
1. VLADA CRNE GORE po zastupanju NEBOJŠA POPOVIĆ, Podgorica (81000), rođen 06.08.1971., JMBG: 0608971210018, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. 824944077, izdatu od PJ PODGORICA, u mom prisustvu svojeručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit.
2. OPŠTINA TIVAT po zastupanju MIODRAG KANKARAŠ, Tivat, rođen 26.05.1960., JMBG: 2605960234029, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. 269340946, izdatu od FL TIVAT, u mom prisustvu svojeručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit.
3.LUŠTICA DEVELOPMENT AD TIVAT po zastupanju SAMUEL MEYER, , rođen 01.02.1957., čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. E1042188, izdatu od BERN, u mom prisustvu svojeručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit.
4. LUŠTICA DEVELOPMENT AD TIVAT po zastupanju RADENKO ANTUNOVIĆ, , rođen 02.02.1971., JMBG: 0202971260140, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. 186849572, izdatu od PJ NIKŠIĆ, u mom prisustvu svojeručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit.

Potpisi su ovjereni na 7(sedam) istovjetnih primjeraka prednje isprave.
Ovjera potpisa na protokol o datumu stupanja na snagu.
Notar ne odgovara za sadržaj isprave već samo za vjerodostojnost potpisa.
Potpisi na pismenu su istiniti.
Naknada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 70,00 €, i troškovi u iznosu od 1,00 € sa PDV-om od 13,49 €, što predstavlja ukupno 84,49 €, naplaćena je.

OVP-925/2013
U Kotoru, 11.10.2013. godine

Notar
Branka Kašćelan

CRNA GORA
NOTAR
KAŠĆELAN BRANKA
KOTOR

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
OpštinaTivat

Ugovor o zakupu i izgradnji ('**Ugovor o zakupu i izgradji**') 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 Llice 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 arhitekte 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 napori’**

‘Svi napori’ 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 Projektne kompanije.

1.14 **‘Ulsuge 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 Projektne 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 vasništvo, 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 smještaj 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 Kompleksa (“**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, nezdruženu 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 oivičeno 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 Masterplanm i u skladu sa primjenljivim Prostornim planom i Detaljnim urbanističkim planom u svrhu stvaranja i poslovanja Kompleksom.

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 Projektne 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 Projektne kompanije’**

‘Infrastruktura i priključci Projektne 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 Projektne kompanije a zatim Opštine u skladu sa klauzulom 9.

1.69 **‘Licence i dozvole Projektne 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 primjenljiivm 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 urbanisitčkih 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 **Odjeljkom 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 koišćenje 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 konsekutivnih 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 Kazino 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 predviđeno 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 isplaitla 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 izdejstvovati 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 taksi 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 pomonoženo 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 pdorazumijeva 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 vlasništa 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 proprocionalno 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 podlijegati 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 Projektnu 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 m^2 a Objekat ima 1.000 m^2 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 proprocionalno 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 Odobravanje 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 Projektnom 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 Infastrukturu 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 prenijeti 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 obezbjeđuje 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 obezbjeđuje 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 zahjteva 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. Ukolio 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 Kapacitti 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 izdejstvovati 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 pedviđeno 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 izdejstvovati 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 Kompleksa 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 naznačenae 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 sklapa 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 sklapa 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 podlijegaće 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 odeđena 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 Projektne kompanije za korišćenje glavnog puta na Lokaciji, ali je dogovoreno da takvo korišćenje neće imati negativan uticaj na stanje saobraćaja unutar Kompleksa 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 Kompleksa iz bezbjednosnih razloga ili za dijelove Kompleksa 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 Kompleksa i parking unutar Kompleksa 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 podlijegaće 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 investicitije 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 odobenim 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) mjeseci (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) mjeseci (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) mjeseca (ili proporcionalno) (mjesec šest (6) do mjeseca 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) mjeseca (ili proporcionalno) (mjesec deset (10) do mjeseca 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) mjeseci (ili proporcionalno) (mjesec četrnaest (14) do mjeseca 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) mjesec (ili proporcionalno za dio mjeseca) 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 mjesec nakon toga (ili proporcionalno za dio mjeseca), penali za kašnjenje će biti iznos koji je jednak penalu za kašnjenje neposredno prethodnog mjeseca 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 ovlašćene 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 zemljiše koje preostaje u ovom Ugovoru o zakupu i izgradnji iznosilo 5.500.000 kvadranih 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 uključujućii 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 dogovre 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** 1**6** 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 eskplicitno 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 poslovaja 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 obezbijeđivati takve usluge za goste i održavati Objekte unutar Kompleksa 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 Kompleksa 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 izdejstvovati da Orascom Development Holding AG (ili njena krajnja holding kompanija) nastave da drže posredno ili neposredno najmanje pedeset i jedan posto (51%) akcija Projektne kompanije, a akcionari (ili njihove krajnje holding kompanije i akcionari) Projektne 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 prispijeća (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 prispijeća ili na dan šezdeset dana nakon zahtjeva za prispjelim plaćanjem, štogod bude kasnije.

24 Predaja

24.1 Sa istekom Roka, Projektna kompanija će, ako je to razumno potrebno, predati Kompleks u stanju i uslovima koji su u skladu sa dužnim poštovanjem od strane Projektne 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 pratećomm 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 uživaće 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 primaoce 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 izdejstvuje 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 Kompleks 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 Kompleksa;

29.1.4 u zavisnosi od klauzule 29.1.9, da Kompleks ne podliježe nikakvim drugim sporazumima, naknadama niti teretima koji bi mogli imati negativan uticaj na poslovanje Kompleksa 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 Projektne 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 izvršva 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 raspolaže 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 psolato 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 Ugovru o zakupu i izgradnji (ukoliko ovaj Ugovor o zakupu i izgrandji 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 Ugoovra 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, štogod 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 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 izdejstvovati 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 registorvana 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 uručenja 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 uručenja Obavještenja o sporu.

44 Arbitraža

44.1 Svaki Spor koji nije riješen sporazmno u roku od trideset (30) dana od uručenja 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 procesuira 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

_____

PROJEKTNI ZADATAK

OBJEKAT:	Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima
VRSTA PROJEKTA:	IDEJNO RJEŠENJE
LOKACIJA:	kat. parcela 461, KO Nikovići, Opština Tivat, predviđeno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra Opštine Tivat za period 2024-2028 godine
INVESTITOR:	„LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. - TIVAT
PROJEKTANT:	„LB DESIGN STUDIO" d.o.o. - TIVAT

Za potrebe investitora Luštica Development A.D. potrebno je izraditi: IDEJNO RJEŠENJE KUPALIŠTA SA PLAŽNIM OBJEKTIMA, u svemu prema pribavljenim Urbanističko-tehničkim uslovima broj 0210-950/7-1-Up od 31.03.2025. godine i uslovima za organizaciju hotelskog kupališta broj 0210-950/7-2-Up od 03.04.2025.godine, izdatim od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

1. OSNOVNE SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE PLAŽE

Idejno rješenje kupališta treba uskladiti sa parametrima iz urbanističko-tehničkih uslova, uslova za organizaciju hotelskog kupališta 13C (173m) i ostvariti maksimalne dozvoljene kapacitete.

Broj ležaljki: maksimum 358 komada (ukoliko to površina plaže dozvoljava)
Broj suncobrana: maksimum 179 komada (ukoliko to površina plaže dozvoljava)
Broj tuševa: minimum 7 komada
Broj kabina za presvlačenje: minimum 7 komada
Broj sanitarnih objekata: minimum 4 komada
Korpe za otpatke: minimum 17 komada
Spasilačka kula: 2 komada
Čamac za spasavanje: 1 komad
Protivpožarni aparat: 1 komad

Namjena: Uređeno kupalište sa privremenim objektima
Broj kupališta: 13C

2. OSNOVNE SMJERNICE ZA PROJEKTOVANJE PLAŽE

Idejna rješenja privremenih objekata na kupalištu – spasilačke osmatračnice i spasilačkog punkta, informativne table za korisnike kupališta, kabine za presvlačenje i plažni tuševi, izraditi tako da objekat bude u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, aktuelnim propisima i projeknim zadatkom. Objekte projektovati tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja.

Konstrukciju objekata planirati od drvenih greda određenih dimenzija koju treba zaštititi određenim premazima za agresivnu sredinu, to jest kao zaštitu od atmosferskih uticaja. Objekti su montažno demontažnog karaktera i potrebno je voditi računa da se svi elementi planiraju iz segmenata zbog lakšeg transporta i montaže-demontaže. Omogućena upotreba trske radi vizuelnog identiteta plaže.

Završnu obradu drvene konstrukcije raditi od odgovarajućih materijala koji ispunjavaju sve ekološke i savremene standarde koji nisu štetni za zivotnu okolinu.

INVESTITOR

_____

LUŠTICA BAY
DESIGN STUDIO DOO

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

INVESTITOR:	„LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. - TIVAT
OBJEKAT:	Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima
LOKACIJA:	kat. parcela 461, KO Nikovići, Opština Tivat, predviđeno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra Opštine Tivat za period 2024-2028 godine
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :	IDEJNO RJEŠENJE
PROJEKTANT:	„LB DESIGN STUDIO" d.o.o. - TIVAT Novo Naselje, bb. Radovići, 85323, Tivat Licenca br. UPI 16-332/24-1523/2

1. Urbanistički pokazatelji:

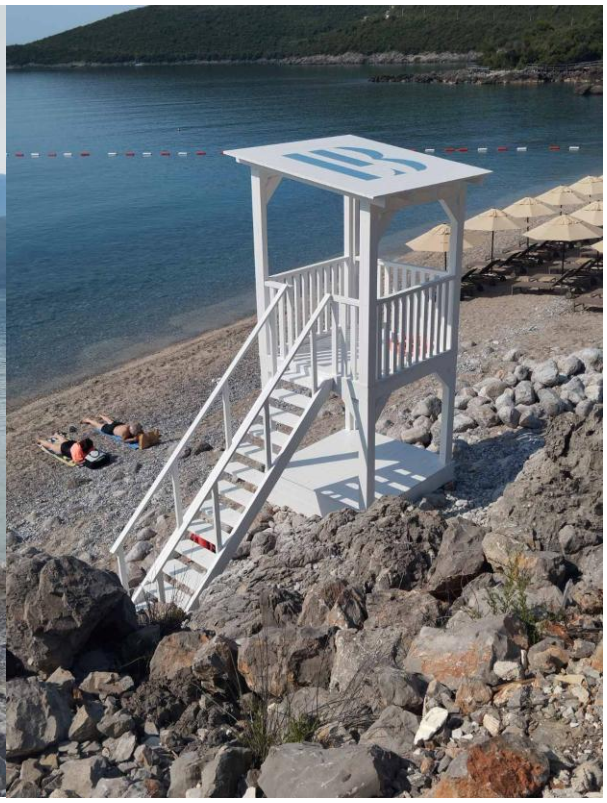
Namjena: Kupalište sa plažnim objektima
Broj kupališta: 13C (173m), Luštica, Opština Tivat

2. Namjena - Privremeni objekti – sadržaji, izgled, materijali:

Namjena objekata je privremeni montažni objekat – spasilačka osmatračnica, informativna table, kabine za presvlačenje i tuševi.

- Spasilačka osmatračnica

Konstrukcija objekta je planirana od drvenih greda određenih dimenzija koji moraju imati zaštitu za agresivnu sredinu u vidu premaza. Finalna boja je bijela kako bi se što neutralnije uklopila u ambijent. Objekat je montažno-demontažnog karaktera i samim tim svi planirani elementi su iz segmenata zbog lakšeg transporta i montaže/demontaže. Objekat je površine manje od 4m2 u osnovi kako nalažu UTU-i. Objekat je fundiran zbog stabilnosti I potencijalne zaštite od vjetra I vremenskih nepogoda. U svemu je projektovan prema uslovima za projektovanje ovakvog tipa objekata, sa osmatračnicom na visini radi bolje preglednosti I stepenicama koje vode do te platforme, kao I nadstrešnicom kao zaštitom za spasioca.



- Informativna table

Konstrukcija za informativne table pravi se od metalnih stubova određenih dimenzija koji moraju imati zaštitu za agresivnu sredinu u vidu premaza. Finalna boja je bijela kako bi se što neutralnije uklopila u ambijent. Objekat je montažno-demontažnog karaktera i samim tim svi planirani elementi su iz segmenata zbog lakšeg transporta i montaže/demontaže. U isto vrijeme, moguće je table fiksirati o kameni zid uređenja terena.

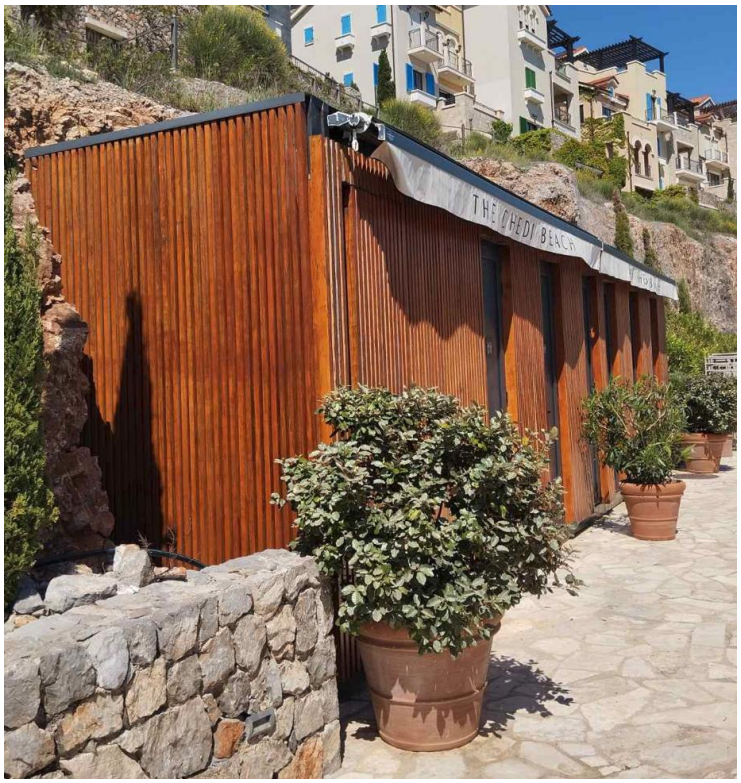
- Tuševi

Konstrukcija objekta je planirana od pocinkovanih vodovodnih cijevi na čijim krajevima su potezni ventili koji kada se povuče lanac puštaju vodu kroz hromiranu tuš ružu. U isto vrijeme, puštanjem lanca voda automatski prestaje da toči. Tuševi su postavljeni konzolno, ankerisani u postojeću stijenu, ili kao samostojeći na platformi od drvenog dekinga ana montažnoj potkonstrukciji u dimenziji 80x80cm.


- Sanitarni blokovi

Sanitarni objekti su napravljeni u zaleđu plaže i dio su ugostiteljkog objekta The rock označenog kao lokacija 13,2 u Izmjenama i dopunama programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u periodu 2024-2028 godine.

Konstrukcija prvog objekta je planirana od čeličnih profila dimenzija 80x80mm obložena drvenim gredicama određenih dimenzija koji moraju imati zaštitu za agresivnu sredinu u vidu premaza. Finalna boja je braon kako bi se uklopila sa opšivom od trske i što neutralnije uklopila u ambijent. Objekat je montažno-demontažnog karaktera i samim tim svi planirani elementi su iz segmenata zbog lakšeg transporta i montaže/demontaže. Objekat je fundiran zbog stabilnosti i potencijalne zaštite od vjetra i vremenskih nepogoda. Pod kompletnog dijela uražen je sa montažnom podkonstrukcijom finalno obloženom sa keramičkim pločicama. Brojčano objekat pokriva 6 sanitarnih jedinica opremljenih umivaonikom I wc školjkom sa zesebnim ulazom, kao I jednu jedinicu sa platformom za presvlačenje beba. Objekat posjeduje tendu za natrkivanje ulaza kako bi se u jakim sunčanim periodima dana korisnici zaštitili u slučaju čekanja. PVC vrata urađena su u antracit boji.



Konstrukcija drugog objekta je planirana od betonskog zida obloženog luštičkim kamenom I drvenim gredicama koje naglašavaju sam ulaz u objekat. Finalna boja je bijela kako bi se uklopila sa što neutralnije u ambijent. Pod kompletnog dijela urađen je sa montažnom podkonstrukcijom finalno obloženom sa keramičkim pločicama. Brojčano objekat pokriva 1 sanitarnu jedinicu opremljenu umivaonikom I wc školjkom sa zesebnim ulazom, koji u svemu opslužuju standardom propisane dimenzije za sanitarne objekte lica sa invaliditetom. PVC vrata urađena su u antracit boji.

- Terase u obuhvatu plaže

Postojeće terase formirane na stjenovitom terenu, nastale usled specifične morfologije obale, a koje se nalaze u obuhvatu plaže, iskorišćene su kao prirodne prostorne cjeline za postavljanje dodatnog plažnog mobilijara u svemu prema standardima i propisima iz UTU-a. Ovim je omogućeno funkcionalno proširenje plažnog prostora bez narušavanja prirodnog ambijenta.

- Sanduk za plažne peškire

Konstrukcija objekta je planirana od drvenih greda određenih dimenzija koji moraju imati zaštitu za agresivnu sredinu u vidu premaza. Finalna boja je bijela kako bi se uklopila što neutralnije u ambijent. Objekat je montažno-demontažnog karaktera i samim tim svi planirani elementi su iz segmenata zbog lakšeg transporta i montaže/demontaže. Pod objekta je takođe urađen pd drvenih dasaka. Funkcija objekta je skladištenje čistih plažnih peškira za goste, I odlaganje korištenih prije njihovog odvoženja u vešeraj.

- Kabine za presvlačenje

Konstrukcija objekta je planirana od aluminijumskih profila sa premazimaza agresivnu sredinu. Finalna boja je bijela kako bi se uklopila što neutralnije uklopila u ambijent. Objekat je montažno-demontažnog karaktera i samim tim svi planirani elementi su iz segmenata zbog lakšeg transporta i montaže/demontaže. Objekat je opšiven platnenom zavjesom sa svih strana radi vizualne zaštite.

3. Namjena - Kupalište - sadržaji, izgled, materijali:

Kupalište 13C na Luštici ima ukupnu dužinu **173m**, maksimalna površina plažnog prostora je **4361m²**. Kupalištu je moguće pristupiti pješačkom i kolskom stazom sa sjevero-istočne strane. Na ulazu je planirano pozicioniranje tabli sa informacijama o plažnom redu, o kupalištu i tabla sa informacijama o bezjednosti kupača. Između prvog reda ležaljki i vode ostavljen je minimalni prolaz od 3m koji je tražen UT uslovima. U širini od jednog metra ostvaren je pristup do mora na svakih max 20m. Sigurnosne bove za ograničavanje kupališne zone su postavljene na 30m udaljenosti od linije obale.

Urbanistički parametri propisani UTU-ima i ostvareni u idejnom rješenju

	propisano UTU ima	ostvareno u idejnom rješenju
oznaka katastarske parcele	461 KO Nikovići	461 KO Nikovići
namjena	Hotelsko kupalište	Hotelsko kupalište
površina plažnog prostora	4361 m²	4361 m²
broj suncobrana	max 179	179
broj ležaljki	max 358	358
broj sanitarnih blokova	min 4	7
broj kabina za presvlačenje	min 7	7
broj tuševa	min 7	8
broj korpi za otpatke	min 17	19
broj spasilačkih stolica	min 2	2
broj spasilačkih punktova	nije potrebno	/
broj čamaca za spasavanje	1	1
broj protivpožarnih aparata	1	1

4. Primjeri planiranih objekata (mobilijar, sanitarni objekti, kabine za presvlačenje, korpe za otpatke, tuševi, info tabla...)

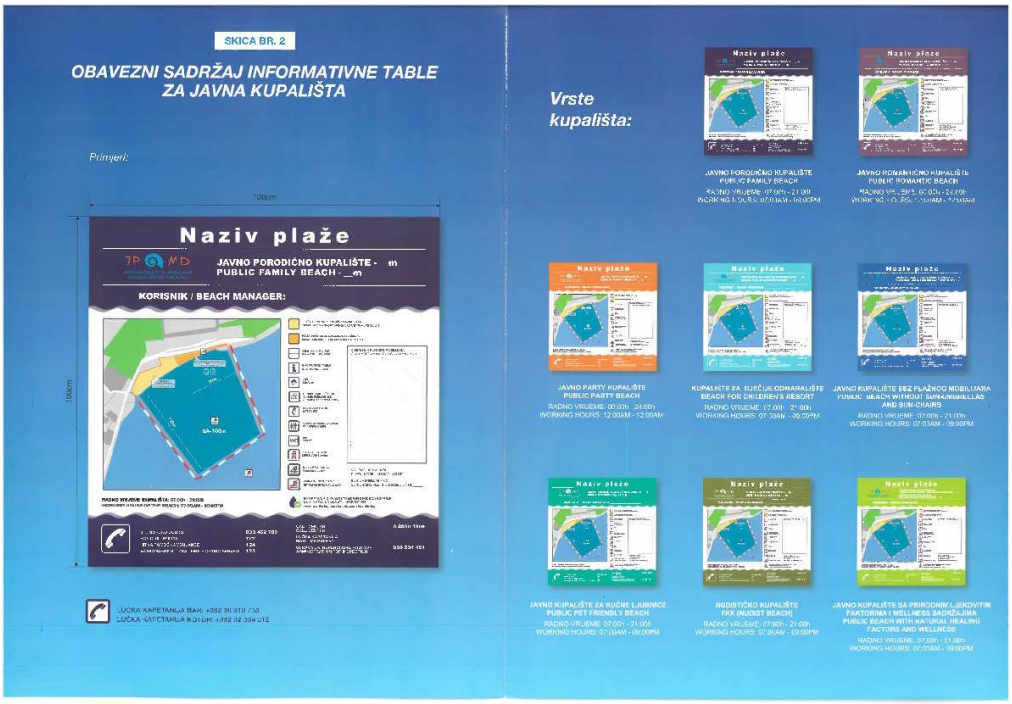
Primjer korpi za otpatke

Primjer planiranih suncobrana

LUŠTICA BAY
DESIGN STUDIO DOO

Primjer planiranih ležaljki

Boja i tekstura materijala za suncobrane



Primjer informativne table sa informacijama o kupalištu

LB Design Studio d.o.o.
T: +382 77 200 100 | F: +382 77 200 105 | E: lbdesignstudio@lusticabay.com
Novo Naselje, bb. Radovići, 85323, Tivat, Montenegro

lusticabay.com

Primjer informativne table sa informacijama o plažnom redu

Primjer informativne table sa informacijama o bezbijednosti na plaži

LUŠTICA BAY
DESIGN STUDIO DOO

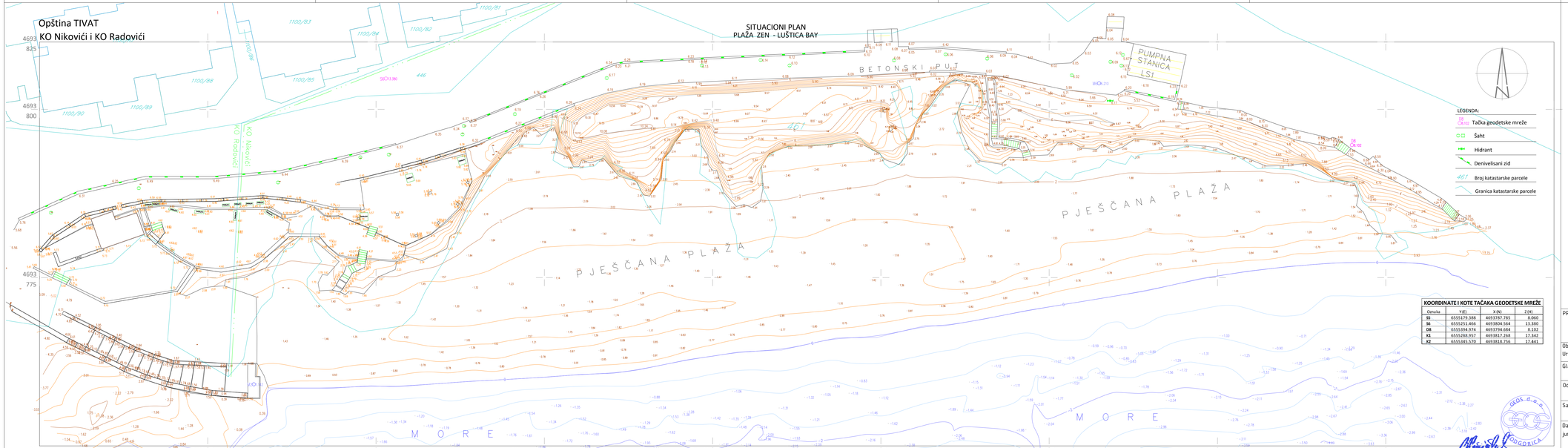
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

LB Design Studio d.o.o.
T: +382 77 200 100 | F: +382 77 200 105 | E: lbdesignstudio@lusticabay.com
Novo Naselje, bb. Radovići, 85323, Tivat, Montenegro

lusticabay.com

Opština TIVAT
KO Nikovići i KO Radovići

SITUACIONI PLAN
PLAŽA ZEN – LUŠTICA BAY



KOORDINATE I KOTE TAČAKA GEODETSKE MREŽE

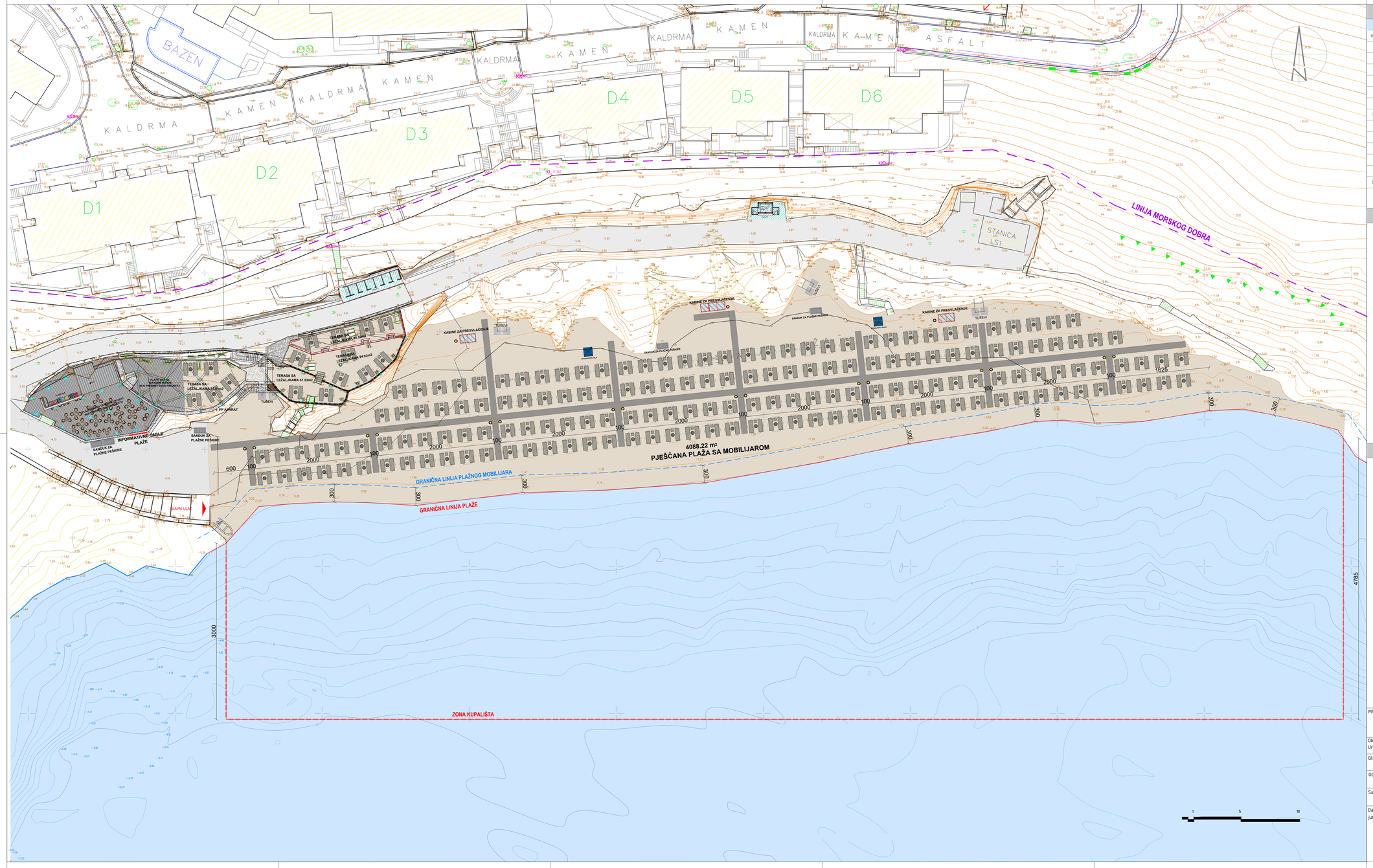
Oznaka	Y(E)	X (N)	Z (H)
S5	6555179.388	4693787.785	8.060
S6	6555253.466	4693804.564	13.380
D8	6555394.974	4693794.684	8.102
K1	6555288.957	4693817.268	17.342
K2	6555345.570	4693818.756	17.441

Maj, 2024

RAZMJERA R=1:250
Ekvidistancija 0.5m

Snimio i kartirao: GEOS d.o.o.
Br.licence: 01-43/3 i 02-4446/3

PROJEKTANT: LB design studio d.o.o. 81250 Tivat		INVESTITOR: LUŠTICA DEVELOPMENT d.o.o Tivat	
Objekat: Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima		Lokacija: **Kupalište br.13C, kat. parcela 461 KO Nikovići, Opština Tivat**	
Glavni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:250
Saradnik:	Fiorela Hidi, mSc. Arh. Nikola Maslovar, mSc. Arh. Marijana Marković, Spec. Sci. Arh.	Prilog: GEODETSKA PODLOGA	Br. priloga: 01 / Br. strane:
Datum izrade i pečat projektanta: jun 2025. godine		Datum revizije i pečat revidenta	



Urbanistički parametri

	PROPISANO UT uslovima	OSTVARENO IDEJNIM RJEŠENJEM
oznaka katarstarske parcele	461 KO Nikovići	461 KO Nikovići
namjena	hotelsko kupalište	hotelsko kupalište
dužina kupališta	173m	173m
površina plažnog prostora	4361 m2	4361 m2
broj suncobrana	max 179	179
broj ležaljki	max 358	358
broj sanitarnih blokova	min 4	7
broj kabina za presvlačenje	min 7	7
broj tuševa	min 7	8
broj korpi za otpatke	min 17	19
broj spasilačkih kula	2	2
broj spasilačkih punktova	nije potrebno	nije potrebno
broj čamaca za spasavanje	1	1
broj protivpožarnih aparata	1	1

LEGENDA SIMBOLA I OZNAKA

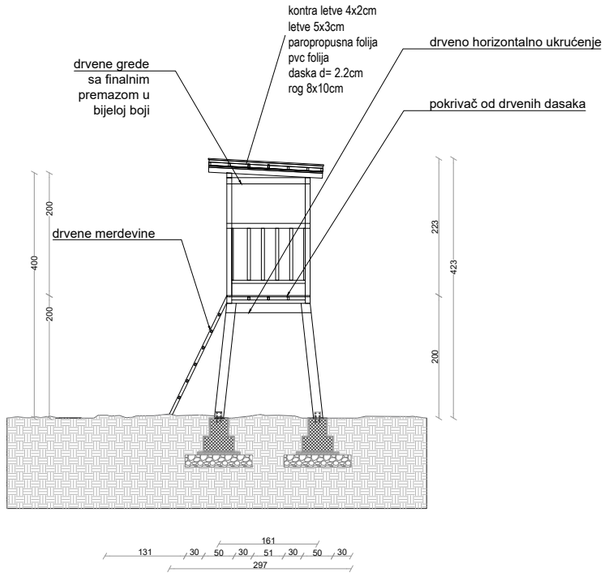
- Spasilački čamac
- Kabine
- Tuševi
- Staza
- Bar
- Sanduk za plažne peškire
- Suncobran i Ležaljke
- Korpa za otpatke
- Protivpožarni aparat
- Spasilačka kula
- Sanitarni blok
- Granična linija plažnog mobiljara
- Granična linija plaže
- Linija Morskog dobra
- Kupališna zona
- Glavni ulaz na plažu

INFORMATIVNE TABLE PLAŽE

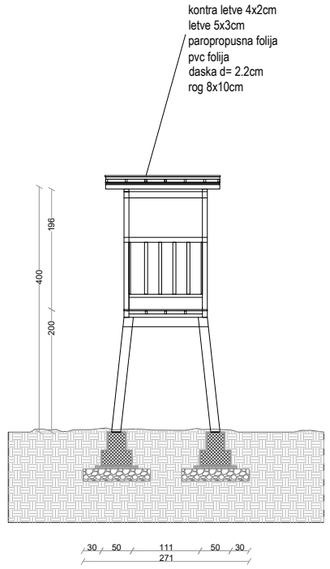
- Tabla za informacijima o kupalištu 100×100cm
- Tabla sa informacijima o bezbjednosti 100×150cm
- Tabla sa informacijima o plažnom redu 70×130cm

PROJEKTANT: LB design studio d.o.o. 81250 Tivat		INVESTITOR: LUŠTICA DEVELOPMENT d.o.o Tivat	
Objekat: Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima		Lokacija: **Kupalište br.13C, kat. parcela 461 KO Nikovići, Opština Tivat**	
Glavni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:250
Saradnik:	Fiorela Hidi, mSc. Arh. Nikola Maslovar, mSc. Arh. Marijana Marković, Spec. Sci. Arh.	Prilog: SITUACIJA	Br. priloga: 02 / Br. strane:
Datum izrade i pečat projektanta jun 2025. godine		Datum revizije i pečat revidenta	

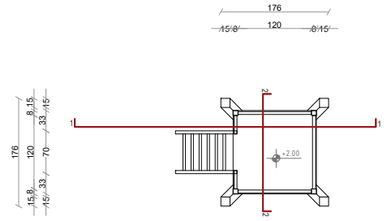
PROJEKTANT: LB design studio d.o.o. 81250 Tivat		INVESTITOR: LUŠTICA DEVELOPMENT d.o.o Tivat		
Objekat: Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima		Lokacija: **Kupalište br.13C, kat. parcela 461 KO Nikovići, Opština Tivat**		
Glavni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Razmjera: 1:100
Saradnik:	Fiorela Hidi, mSc. Arh. Nikola Maslovar, mSc. Arh. Marijana Marković, Spec. Sci. Arh.	Prilog: DIMENZIJE	Br. priloga: 02a	Br. strane:
Datum izrade i pečat projektanta jun 2025. godine		Datum revizije i pečat revidenta		



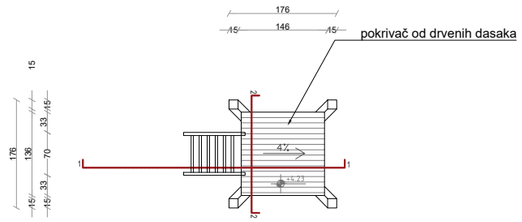
PRESJEK 1-1



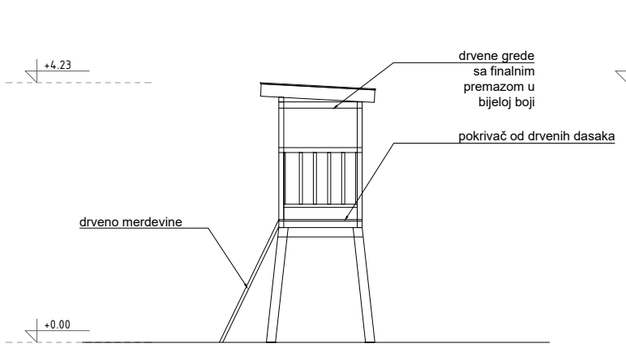
PRESJEK 2-2

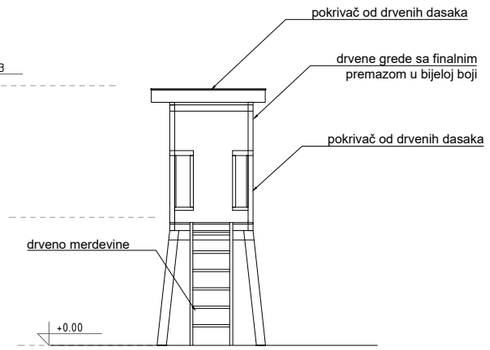


OSNOVA

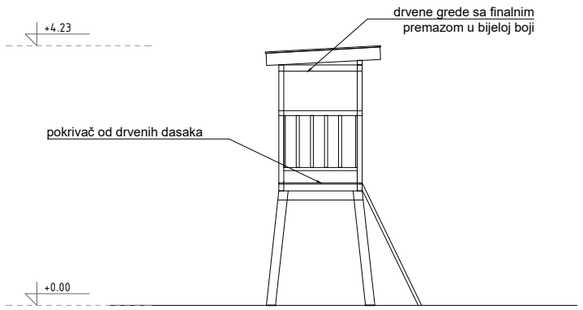


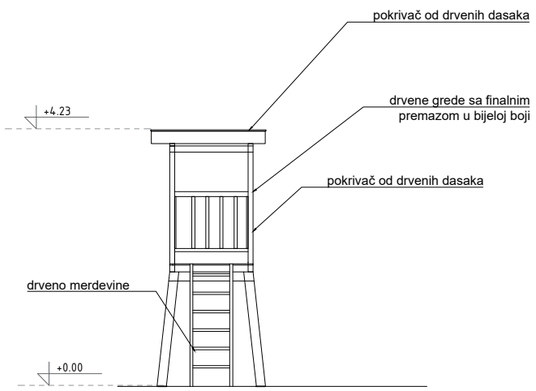
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE





IZGLEDI



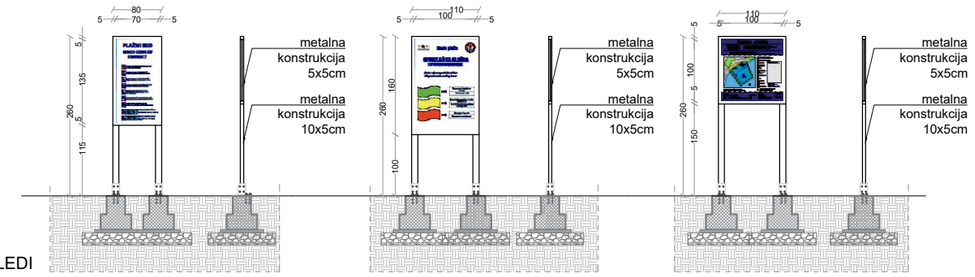


IZGLEDI

TABLA SA INFORMACIJAMA O PLAŽNOM REDU

TABLA SA INFORMACIJAMA O BEZBJEDNOSTI KUPAČA

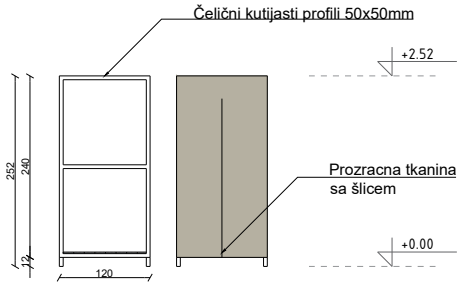
TABLA SA INFORMACIJAMA O KUPALIŠTU



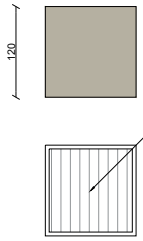
IZGLEDI

PROJEKTANT: LB design studio d.o.o. 81250 Tivat		INVESTITOR: LUŠTICA DEVELOPMENT d.o.o Tivat	
Objekat: Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima		Lokacija: **Kupalište br.13C, kat. parcela 461 KO Nikovići, Opština Tivat**	
Glavni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:100
Saradnik:	Fiorela Hidi, mSc. Arh. Nikola Maslovar, mSc. Arh. Marijana Marković, Spec. Sci. Arh.	Prilog: SPASILAČKA OSMATRAČNICA INFORMATIVNE TABLE	Br. priloga: 03 / Br. strane:
Datum izrade i pečat projektanta jun 2025. godine		Datum revizije i pečat revidenta	

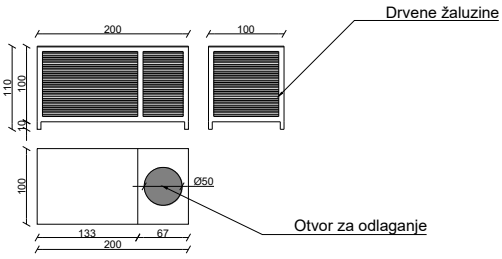
IZGLEDI



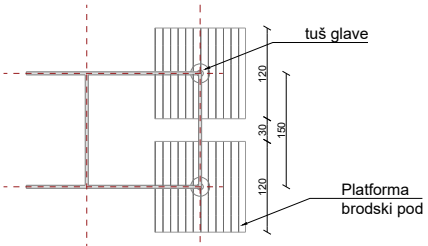
OSNOVA



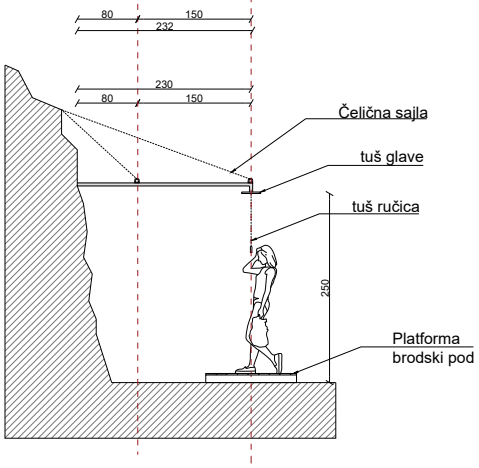
IZGLEDI



OSNOVA

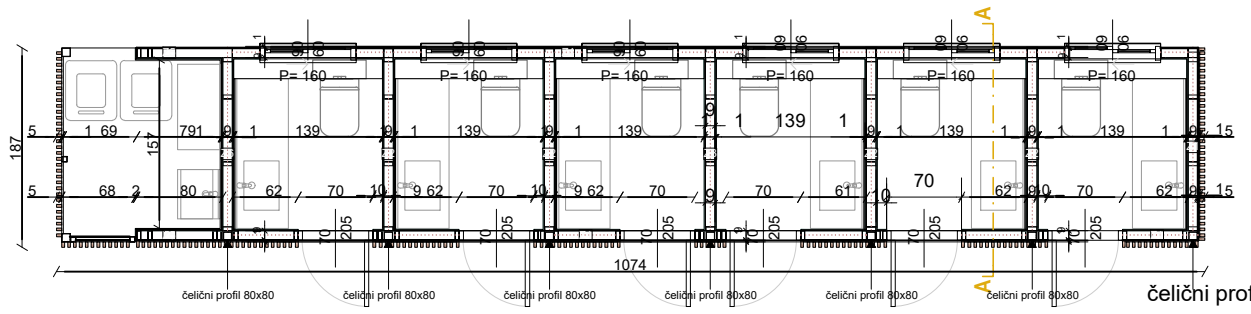


IZGLEDI

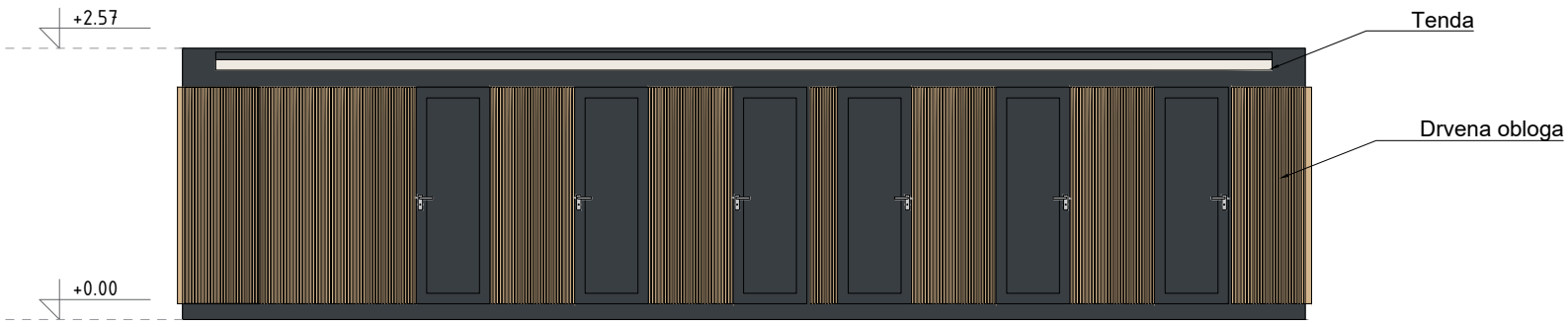


PROJEKTANT: LB design studio d.o.o. 81250 Tivat		INVESTITOR: LUŠTICA DEVELOPMENT d.o.o Tivat	LUŠTICA BAY DESIGN STUDIO DOO
Objekat: Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima		Lokacija: **Kupalište br.13C, kat. parcela 461 KO Nikovići, Opština Tivat**	
Glavni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:100
Saradnik:	Fiorela Hidi, mSc. Arh. Nikola Maslovar, mSc. Arh. Marijana Marković, Spec. Sci. Arh.	Prilog: TUŠEVI, SVLAČIONICE SANDUK ZA PEŠKIRE	Br. priloga: 04 / Br. strane:
Datum izrade i pečat projektanta jun 2025. godine		Datum revizije i pečat revidenta	

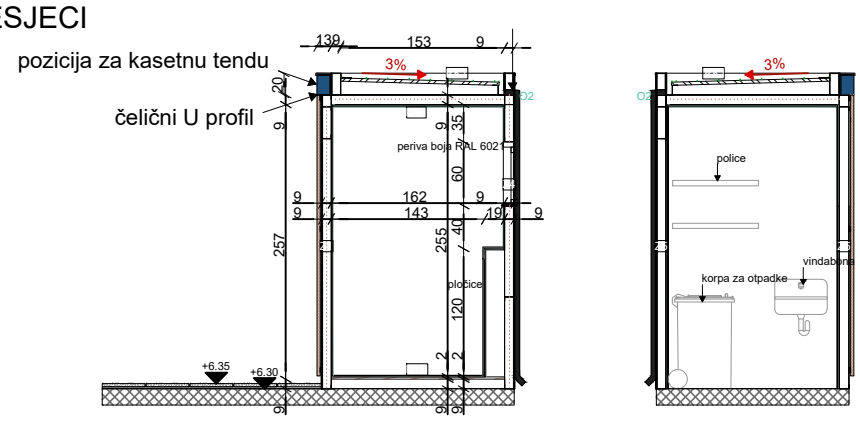
OSNOVA



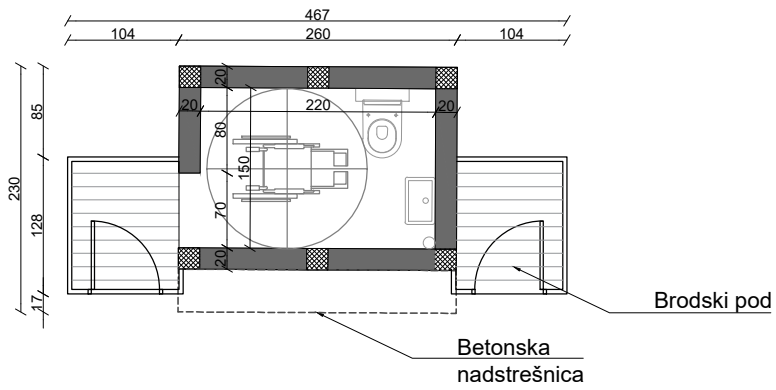
IZGLED



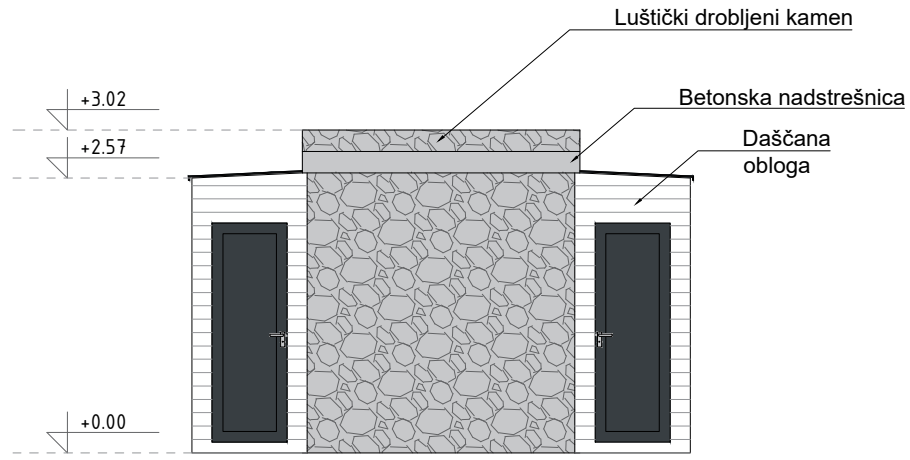
PRESJECI



OSNOVA



IZGLED



PROJEKTANT: LB design studio d.o.o. 81250 Tivat		INVESTITOR: LUŠTICA DEVELOPMENT d.o.o Tivat		LUŠTICA BAY DESIGN STUDIO DOO
Objekat: Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima		Lokacija: **Kupalište br.13C, kat. parcela 461 KO Nikovići, Opština Tivat**		
Glavni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Razmjera: 1:100
Saradnik:	Fiorela Hidi, mSc. Arh. Nikola Maslovar, mSc. Arh. Marijana Marković, Spec. Sci. Arh.	Prilog: SANITARNI BLOKOVI	Br. priloga: 05	Br. strane:
Datum izrade i pečat projektanta jun 2025. godine		Datum revizije i pečat revidenta		

PROJEKTANT: LB design studio d.o.o. 81250 Tivat		INVESTITOR: LUŠTICA DEVELOPMENT d.o.o Tivat	LUŠTICA BAY DESIGN STUDIO DOO
Objekat: Uređenje hotelskog kupališta 13C sa plažnim objektima		Lokacija: **Kupalište br.13C, kat. parcela 461 KO Nikovići, Opština Tivat**	
Glavni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Iva Petković, mSc. Arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:100
Saradnik:	Fiorela Hidi, mSc. Arh. Nikola Maslovar, mSc. Arh. Marijana Marković, Spec. Sci. Arh.	Prilog: 3D VIZUALIZACIJA	Br. priloga: 06 / Br. strane:
Datum izrade i pečat projektanta jun 2025. godine		Datum revizije i pečat revidenta	