

ANEKS br. 1
Ugovora o zakupu hotela "Kraljičina plaža" Budva

Ovaj Anex, koji se odnosi na zakup hotela Kraljičina plaža, zaključen je:

IZMEĐU:

- 1) HTP „Miločer“, društva sa ograničenom odgovornošću, koje je organizovano u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralni Registar Privrednog Suda u Podgorici pod brojem 50049044, koje ima registrovano sjedište u Stevana Mitrovića bb, Kraljičina plaža, Budva („Zakupodavac“);
- 2) Adriatic properties d.o.o., društva s ograničenom odgovornošću, koje je organizovano u skladu sa zakonima Crne Gore, registrovano u Centralnom Registru Privrednog Suda u Podgorici, pod brojem 50339380, koje ima svoje sjedište u hotelu Kraljičina Plaža u Miločeru, Sveti Stefan. ("Zakupac");
- 3) Aidway Investments Limited, korporacije organizovane prema zakonima Britanskih Djevičanskih Ostrva, sa sjedištem u PO Box 71, Road Town, Tortola, Britanski Djevičanski Ostrva, pod matičnim brojem 661414 ("Garant");
- 4) Ministarstva održivog razvoja i turizma Vlade Crne Gore, IV proleterske brigade br. 19, 81000 Podgorica, Crna Gora („Garant Zakupodavca“) i
- 5) General Hotel Managment Limited, društva sa registrovanim sjedištem na 1 Orchard Spring Lane #0402 Tourism Court, Singapore 247729 (u daljem tekstu: GHM)

Zakupodavac, Zakupac, Garant, Garant Zakupodavca i GHM u daljem tekstu zajednički nazivaju se: „Strane“.

IMAJUĆI U VIDU DA:

- A) su Strane 31. januara 2007. godine zaključile Ugovor o zakupu, koji se odnosi na zakup hotela Kraljičina plaža („Ugovor o zakupu“);
- B) je Ugovorom o zajmu, koji je 30. novembra 2010. godine zaključen između Evropske Banke za obnovu i Razvoj („EBRD“), kao zajmodavca i kompanije „Adriatic Properties“, kao zajmoprimca, EBRD je pristala da u iznosu od trideset sedam miliona eura (EUR 37.000.000) učestvuje u finansiranju projekta rekonstrukcije hotela Sveti Stefan i izgradnju hotela Kraljičina plaža, pod uslovima utvrđenim u Ugovoru o zajmu (u daljem tekstu „Ugovor o zajmu“);
- C) je kompanija "Adriatic Properties" doo Budva, kao zakupac hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, početkom 2011.godine podnijela zahtjev, i dopunu zahtjeva 7. novembra 2012. godine, kojim je tražila izmjenu osnovnih Ugovora o zakupu zbog izmijenjenih okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti u trenutku potpisivanja Ugovora.

STRANE SU SE SPORAZUMJELE SLJEDEĆE:

1. IZMJENE UGOVORA O ZAKUPU

- 1.1. U poglavlju "DIO PRVI: DEFINICIJE I TUMAČENJA", član 1.11. „Procijenjeni datum završetka" mijenja se i glasi:
"Procijenjeni datum završetka znači 3 (tri) godine od dana stupanja na snagu Detaljnog urbanističkog plana „Chedi Kraljičina plaža“.
- 1.2. U poglavlju "DIO PRVI: DEFINICIJE I TUMAČENJA", član 1.21. "Zagarantovana renta", mijenja se i glasi:
"Zagarantovana renta
"Zagarantovana renta znači inicijalni iznos od 350.000 EUR za svaki puni Obračunski period i proporcionalno za Prvi obračunski period i za dio Obračunskog perioda do prvog Datuma revizije (kako je taj termin definisan u Dodatku 5) i nakon toga kako je izračunato u skladu sa Dodatkom 5."
- 1.3. Nakon člana 1.45. dodaje se novi član 1.45.1. koji glasi:
„1.45.1. Danom potpisivanja ovog Aneksa Zakupac se oslobađa obaveze plaćanja Preliminarne rente do isteka peroda od 3 (tri) godine od dana stupanja na snagu Detaljnog urbanističkog plana „Chedi Kraljičina plaža“
- 1.4. U poglavlju "DIO PRVI:DEFINICIJE I TUMAČENJA", član 1.53. "Rok trajanja zakupa", mijenja se i glasi:
"1.53. Rok trajanja zakupa označava period koji počinje sa datumom ovog Ugovora o zakupu i koji ističe na navršenih 42 godina od Datuma stupanja na snagu."
- 1.5. Članovi 6.1. i 6.2., Ugovora o zakupu, mijenjaju se i glase:
"6.1. Zakupac će platiti i nadoknaditi Zakupodavcu sve naknade, poreze (osim poreza na nepokretnosti i imovini), procjene, namete, carine, troškove i isplate koje vlasniku ili privremenom posjedniku dospijevaju za plaćanje sada ili u bilo koje vrijeme tokom trajanja Roka zakupa ili koje na drugi način dospijevaju za plaćanje u vezi Imovine uključujući, ali ne ograničavajući se na poreze na prihod i PDV plativ po računima za goste ili u odnosu na druge usluge, prodaje ili snabdijevanje (osim svih onih poreza koji su određeni za plaćanje Zakupodavcu u vezi njegovog vlasništva nad, prihoda od rente ili bilo kakvog poslovanja sa njegovim vlasništvom nad Imovinom)."
"6.2. Zakupnina po ovom ugovoru u neto je iznosu za Zakupodavca tokom Roka zakupa. Zakupodavac nije obavezan da plaća bilo kakve troškove poslovanja, održavanja ili kapitalnih poboljšanja. Zakupac plaća sve Operativne troškove. Termin 'Operativni troškovi' podrazumijeva sve troškove menadžmenta, poslovanja i održavanja Imovine uključujući, ali se ne ograničavajući na, sljedeće: dažbine za zaposlene, osiguranje od nezaposlenosti, plate, zarade, beneficije uz redovnu platu, i druge direktne i

indirektne troškove za zaposlene; čišćenje, ozelenjavanje i uređenje površina, straža, obezbjeđenje i druge usluge; gas, električnu energiju, vodu, odvoz smeća, telefon i druge komunalne usluge; grijanje, ventilaciju i klimatizaciju; pranje prozora; materijale i zalihe; krećenje, popravke i drugo održavanje; ponovno asfaltiranje i označavanje parkirališta, kao i čišćenje, održavanje, popravku, zamjenu i servisiranje opreme, uključujući, ali se ne ograničavajući na, alarmne sisteme i drugu opremu; rezerve; troškove samostalnih izvođača radova; honorare i rashode za menadžment, osiguranje i odbitke za osiguranje bilo koje vrste; poreze na ličnu imovinu ili procjene; naplate za komunalne usluge bilo koje vrste; troškove popravki, renoviranja, izmjena i poboljšanja koje je potrebno obaviti po bilo kom vladinom zakonu, pravilu ili propisu; obezbjeđivanje putokaza, drugih oznaka i sredstava za zaustavljanje automobila; i sve druge rashode ili naplate koje spadaju u troškove menadžmenta, poslovanja i održavanja Imovine."

- 1.6. Poslije člana 10.1. dodaju se novi članovi 10.1.1., 10.1.2., 10.1.3. i 10.1.4., koji glase:

"10.1.1. Izuzetno od odredbi člana 10.1. Strane su saglasne da će Zakupac steći pravo vlasništva na najviše 66 (šezdesetšest) apartmana, u skladu sa Detaljno urbanističkim planom "Chedi Kraljičina plaža" i da to pravo vlasništva može prenijeti na treća lica."

"10.1.2. Zakupodavac daje Zakupcu u dugoročni zakup zemljište ispod apartmana iz člana 10.1.1. ovog Ugovora, na period od 90 godina sa pravom da Zakupac to pravo prenese na treća lica."

"10.1.3. Zakupac stiče pravo vlasništva na apartmanima, odnosno pravo dugoročnog zakupa zemljišta ispod apartmana iz člana 10.1.1., na osnovu posebnog ugovora sa Zakupodavcem, kojim će biti predviđena obaveza Zakupca da, nakon isteka Roka trajanja zakupa, plati tržišnu naknadu za dugoročni zakup zemljišta ispod apartmana."

"10.1.4. Zakupac se obavezuje da će apartmani iz člana 10.1.1. biti opremljeni u skladu sa standardima GHM i da će biti u njihovom menadžmentu uz plaćenu naknadu za tu uslugu."

- 1.7. Član 10.3. u poglavlju 10 Ugovora o zakupu „OGRANIČENJA USTUPANJA, DAVANJA U POD-ZAKUP I UGOVORA O MENADŽMENTU", mijenja se i glasi:
„10.3. Ustupanje

Strane su saglasne da Zakupac ugovorom dodijeli EBRD sva svoja sadašnja i buduća prava iz Ugovora o zakupu, kao obezbjeđenje (sigurnost) za potraživanja EBRD prema zakupcu iz Ugovora o zajmu, i svi drugi sporazumi sklopljeni između Zajmoprimca ili bilo koje druge strane i EBRD i obavještenja, uvijerenja i aplikacije izdate od strane Zajmoprimca ili bilo koje druge strane EBRD-a, u svakom slučaju, u vezi sa Ugovorom o zajmu ili transakcijama predviđenim Ugovorom o zajmu."

- 1.8. Poslije člana 23.6., dodaje se novi član 23.6.1. koji glasi:
"23.6.1. Zakupac se obavezuje da u cilju obezbjeđivanja adekvatnog pristupa kupalištima od strane lica koja nisu gosti hotela, na istočnoj

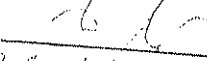
polovini hotelskog kupališta ispred hotela Miločer, istima omogući nesmetan pristup kupalištu, uz korišćenje adekvatnog plažnog servisa operatera koji upravlja pomenutim kupalištem."

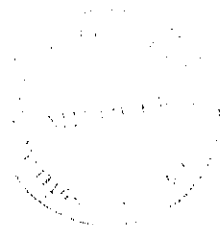
- 1.9. U dodatku 4, član 1.2. „Datum za podnošenje odobrenja“, mijenja se i glasi:
„1.2. Datum za podnošenje odobrenja“, za potrebe stava 2.1.1 ovog Dodatka, je datum koji odgovara prvom danu nakon isteka 6 (šest) mjeseci od stupanja na snagu Detaljnog urbanističkog plana „Chedi Kraljičina plaža.“
- 1.10. U Dodatku 5 Ugovora o zakupu, riječi "R – inicijalna Zagarantovana renta od 500.000 Eura" zamjenjuju se riječima:
"R – inicijalna Zagarantovana renta od 350.000 EUR"
- 1.11. „Ilustracija uz Dodatak 6 "Ugovora o zakupu, mijenja se na način što se iznos od 500.000 EUR, Zagarantovane rente za hotel "Kraljičina plaža" zamjenjuje iznosom od 350.000 EUR, a iznos od 1.600.000 EUR Zagarantovane rente za hotele Sveti Stefan i Miločer, zamjenjuje iznosom od 1.120.000 EUR. Iznos „Ukupna zagarantovana renta" od 2.100.000 EUR zamjenjuje se iznosom od 1.470.000 EUR.

2 RAZNO


- 2.1. Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu koje nisu izričito izmijenjene ovim Anexom, ostaju na snazi.
- 2.2. Ovaj Anex stupa na snagu danom objavljivanja Odluke Skupštine Crne Gore o dugoročnom zakupu, u vezi sa ovim aneksom, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 21/2009).
- 2.3. Istovremeno sa potpisivanjem ovog Anexa, Zakupodavac i Zakupac potpisuće i poseban Sporazum o regulisanju duga i potraživanja (u daljem tekstu: "Sporazum"), kojim će biti regulisano pitanje zaostalog duga za zakupninu za hotel Kraljičina plaža.
- 2.4. Ovaj Anex je sačinjen u pet (5) identičnih primjeraka na dva jezika: engleskom i crnogorskom. U slučaju nesaglasnosti, verzija na engleskom jeziku će prevladati.

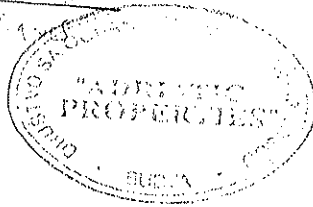
HTP MILOČER doo

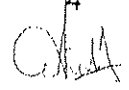
Potpis: 
Ime: DRAGAN BRANKOVIĆ
Ovlašćeni predstavnik




ADRIATIC PROPERTIES D.O.O.

Potpis: 
Ime: STATIJA KRALJIČINA
Ovlašćeni predstavnik



4


AIDWAY INVESTMENTS LIMITED

Potpis: 
Ime: STANLEY THORNTON'S
Ovlašćeni predstavnik

For and on behalf of
AIDWAY INVESTMENTS LIMITED
.....
Authorised Signatory(s)

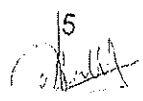
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Potpis: _____
Ime: _____
Ovlašćeni predstavnik

GENERAL HOTEL MANAGEMENT LIMITED

Potpis: 
Ime: _____
Ovlašćeni predstavnik

61 r

15


CA-4114/12

14.12

12. god

64/1-9
63.07.2013. god

BUDVA

483

Budva 17.01.2013. god

ANEKS br. 1
Ugovora o zakupu hotela "Sveti Stefan" i "Miločer" u Budvi

Ovaj Anex, koji se odnosi na zakup hotela Sveti Stefan i Miločer, zaključen je:

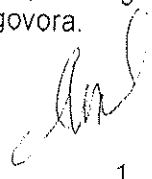
IZMEĐU:

- 1) Hotelska grupa „Budvanska Rivijera“ a.d. akcionarsko društvo, organizovano u skladu sa zakonima Crne Gore, upisano u Centralni Registar Privrednog Suda u Podgorici pod brojem 40004651, koje ima registrovano sjedište na Trgu Sunca 2, u Budvi („Zakupodavac“);
- 2) Adriatic properties d.o.o., društvo s ograničenom odgovornošću, organizovano u skladu sa zakonima Crne Gore, registrovano u Centralnom Registru Privrednog Suda u Podgorici, pod brojem 50339380, koje ima svoje sjedište u hotelu Kraljičina Plaža u Miločeru, Sveti Stefan. („Zakupac“);
- 3) Aidway Investments Limited, korporacija organizovana prema zakonima Britanskih Djevičanskih Ostrva, sa sjedištem u PO Box 71, Road Town, Tortola, Britanski Djevičanski Ostrva, pod matičnim brojem 661414 („Garant“);
- 4) Ministarstva održivog razvoja i turizma Vlade Crne Gore, IV proleterske brigade br. 19, 81000 Podgorica, Crna Gora („Garant Zakupodavca“);
- 5) Amanresorts Management BV, kompanija organizovana prema zakonima Holandije, registrovana kod Trgovinskog Registra („Aman“)

Zakupodavac, Zakupac, Garant, Garant Zakupodavca i Aman su u daljem tekstu „Strane“

IMAJUĆI U VIDU DA:

- A) su Strane, 31. januara 2007. godine zaključile Ugovor o zakupu, koji se odnosi na zakup hotela Sveti Stefan i Miločer („Ugovor o zakupu“);
- B) je Ugovorom o kreditu („Ugovor o kreditu“) od 30. novembra 2010. Godine, zaključenom između Evropske Banke za obnovu i Razvoj („EBRD“), kao zajmodavca (Kreditor) i kompanije „Adriatic Properties“ (kao zajmoprimca), EBRD je pristala da u iznosu od trideset sedam miliona eura (EUR 37.000.000) učestvuje u finansiranju projekta, pod uslovima utvrđenim u Ugovoru o kreditu;
- C) je kompanija "Adriatic Properties" doo Budva, kao zakupac hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, početkom 2011. godine podnijela zahtjev, i dopunu zahtjeva 7. novembra 2012. godine, kojim je tražila izmjenu osnovnih Ugovora o zakupu zbog izmijenjenih okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti u trenutku potpisivanja Ugovora.



STRANE SU SE SPORAZUMJELE SLJEDEĆE:

1. IZMJENE UGOVORA O ZAKUPU

1.1 Član 1.15. mijenja se i glasi:

„Procijenjeni datum završetka je 31. mart 2013. godine.“

1.2 Nakon člana 1.15.1 dodaje se novi član 1.15.2. koji glasi:

„Rok za završetak SPA Centra je 31.maj 2013.godine.“

1.3. U poglavlju "DIO PRVI: DEFINICIJE I TUMAČENJA", član 1.55. "Rok trajanja zakupa", mijenja se i glasi:

"1.55. Rok trajanja zakupa označava period koji počinje sa datumom ovog Ugovora o zakupu i koji ističe na navršenih 42 godina od Datuma stupanja na snagu."

1.4. U poglavlju "DIO PRVI: DEFINICIJE I TUMAČENJA", član 1.22. "Zagarantovana renta", mijenja se i glasi:

"1.22. Zagarantovana renta

"Zagarantovana renta' znači inicijalni iznos od 1.120.000€ za svaki puni Obračunski period i proporcionalno za Prvi obračunski period i za dio Obračunskog perioda do prvog Datuma revizije (kako je taj termin definisan u Dodatku 5) i nakon toga kako je izračunato u skladu sa Dodatkom 5.

1.5. Nakon člana 1.47. dodaje se novi član 1.47.1. koji glasi:

„'Preliminarna renta' nakon potpisivanja ovog aneksa označava iznos od 1.120.000 eura godišnje (i proporcionalno za dio godine) koji je plativ od januara 2013 godine, do i uključujući dan neposredno prije Datuma početka rente.“

1.6. Poslije člana 2.1. dodaje se novi član 2.1.1. koji glasi:

„ 2.1.1. Nakon potpisivanja ovog aneksa, Preliminarnu rentu plativu u jednakim kvartalnim ratama u iznosu od po 280.000 eura unaprijed, da prva takva rata bude plaćena od januara 2013 godine i sve naredne rate na Kvartalne datume, osim što će poslednja rata Preliminarne rente biti prilagođena tako da stvarno plaćena Preliminarna renta za takvu ratu bude proporcionalna godišnjoj Preliminarnoj renti od 1.120.000 eura za period od Kvartalnog datuma na koji se plaća poslednja rata Preliminarne rente do i uključujući datum neposredno prije Datuma početka rente. Svako preplaćivanje konačne rate Preliminarne rente biće kompenzirano Zagarantovanom rentom dok se ne refundira takvo preplaćivanje Zakupcu.

1.7. Članovi 6.1. i 6.2., Ugovora o zakupu, mijenjaju se i glase:

"6.1. Zakupac će platiti i nadoknaditi Zakupodavcu sve naknade, poreze (osim poreza na nepokretnosti i imovini), procjene, namete, carine, troškove i isplate koje vlasniku ili privremenom posjedniku dospijevaju za plaćanje sada ili u bilo koje vrijeme tokom trajanja Roka zakupa ili koje na drugi način dospijevaju za plaćanje u vezi Imovine uključujući, ali ne ograničavajući se na poreze na prihod i PDV plativ po računima za goste ili u odnosu na druge usluge, prodaje ili snabdijevanje (osim svih onih poreza koji su određeni za plaćanje Zakupodavcu u vezi njegovog vlasništva nad, prihoda od rente ili bilo kakvog poslovanja sa njegovim vlasništvom nad Imovinom)."



"6.2. Zakupnina po ovom ugovoru u neto je iznosu za Zakupodavca tokom Roka zakupa. Zakupodavac nije obavezan da plaća bilo kakve troškove poslovanja, održavanja ili kapitalnih poboljšanja. Zakupac plaća sve Operativne troškove. Termin 'Operativni troškovi' podrazumijeva sve troškove menadžmenta, poslovanja i održavanja Imovine uključujući, ali se ne ograničavajući na, sljedeće: dažbine za zaposlene, osiguranje od nezaposlenosti, plate, zarade, beneficije uz redovnu platu, i druge direktne i indirektno troškove za zaposlene; čišćenje, ozelenjavanje i uređenje površina, straža, obezbjeđenje i druge usluge; gas, električnu energiju, vodu, odvoz smeća, telefon i druge komunalne usluge; grijanje, ventilaciju i klimatizaciju; pranje prozora; materijale i zalihe; krećenje, popravke i drugo održavanje; ponovno asfaltiranje i označavanje parkirališta, kao i čišćenje, održavanje, popravku, zamjenu i servisiranje opreme, uključujući, ali se ne ograničavajući na, alarmne sisteme i drugu opremu; rezerve; troškove samostalnih izvođača radova; honorare i rashode za menadžment, osiguranje i odbitke za osiguranje bilo koje vrste; poreze na ličnu imovinu ili procjene; naplate za komunalne usluge bilo koje vrste; troškove popravki, renoviranja, izmjena i poboljšanja koje je potrebno obaviti po bilo kom vladinom zakonu, pravilu ili propisu; obezbjeđivanje putokaza, drugih oznaka i sredstava za zaustavljanje automobila; i sve druge rashode ili naplate koje spadaju u troškove menadžmenta, poslovanja i održavanja Imovine."

1.8. Član 10.3. u poglavlju 10 Ugovora o zakupu „OGRANIČENJA USTUPANJA, DAVANJA U POD-ZAKUP I UGOVORA O MENADŽMENTU“, mijenja se i glasi:

„10.3. Ustupanje

Strane su saglasne da Zakupac ugovorom dodijeli EBRD sva svoja sadašnja i buduća prava iz Ugovora o zakupu, kao obezbjeđenje (sigurnost) za potraživanja EBRD prema zakupcu iz Ugovora o zajmu, i svi drugi sporazumi sklopljeni između Zajmoprimca ili bilo koje druge strane i EBRD i obavještenja, uvijerenja i aplikacije izdate od strane Zajmoprimca ili bilo koje druge strane EBRD-a, u svakom slučaju, u vezi sa Ugovorom o zajmu ili transakcijama predviđenim Ugovorom o zajmu.“

1.9. Član 12.1 Ugovora mijenja se i glasi:

"12.1. će držati Imovinu otvorenu za poslovanje najmanje 8 kalendarskih mjeseci godišnje, pod uslovom da Zakupac ima pravo da zatvori bilo koji Kapacitet ukoliko je razumno neophodno da se izvrše popravke, zamjena ili veće kapitalne investicije na takvom Kapacitetu da bi se on održavao na nivou Standarda Amana i standarda koji se zahtjevaju po ovom Ugovoru".

1.10. U članu 23.8, poslije prvog stava, dodaje se novi član 23.8.1. koji glasi:

" 23.8.1. Zakupac se obavezuje da u cilju obezbjeđivanja adekvatnog pristupa kupalištima od strane lica koja nisu gosti hotela, na istočnoj polovini hotelskog kupališta ispred hotela Miločer, istima omogući nesmetan pristup kupalištu uz korišćenje adekvatnog servisa operatera koji upravlja pomenutim kupalištem."

1.11. U Dodatku 5 Ugovora, riječi "R – inicijalna Zagarantovana renta od 1.600.000 Eura" zamjenjuju se riječima;:

" R – inicijalna Zagarantovana renta od 1.120.000 Eura"

1.12. U dodatku „Ilustracija uz Dodatak 6“ Ugovora o zakupu mijenja se na način što se iznos Zagarantovane rente za hotel Kraljičina plaža od 500.000 € zamjenjuje iznosom od

C. 1.



350.000 €, a iznos Zagarantovane rente za hotele Sveti Stefan i Miločer od 1.600.000 € zamjenjuje iznosom od 1.120.000 €. Iznos „Ukupna zagarantovana renta“ od 2.100.000 zamjenjuje se iznosom od 1.470.000 €, a u tački d) iznos "2.300.000" zamjenjuje iznosom od "1.670.000 €.

2 RAZNO

- 2.1. Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu koje nisu izričito izmijenjene ovim Anexom, ostaju na snazi.
- 2.2. Ovaj Anex stup a na snagu danom objavljivanja Odluke Skupštine Crne Gore o dugoročnom zakupu, u vezi sa ovim aneksom, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 21/2009).
- 2.3. Istovremeno sa potpisivanjem ovog Anexa, Zakupodavac i Zakupac će potpisati i poseban Sporazum o regulisanju duga i potraživanja (u daljem tekstu: "Sporazum"), kojim će biti utvrđena dinamika plaćanja zaostale zakupnine za hotele Sveti Stefan i Miločer, u ukupnom iznosu od 2.420.000,00€, te poreza na nekretnine, u ukupnom iznosu od 253.522,22€.
- 2.4. Ukoliko Zakupac ne izvrši svoje obaveze definisanim posebnim Sporazumom iz člana 2.3. ovog Aneksa, na način i u roku predviđenom Sporazumom, Ugovor o zakupu se raskida, bez prava na traženje naknada od strane Zakupca.
- 2.5. Ovaj Anex je sačinjen u pet (5) identičnih primjeraka na dva jezika: engleskom i crnogorskom. U slučaju nesuglasnosti, verzija na engleskom jeziku će prevladati.

**HOTELSKA GRUPA BUDVANSKA
RIVIJERA A.D. BUDVA**

Potpis: 

Ime:

Ovlašćeni predstavnik

ADRIATIC PROPERTIES D.O.O.

Potpis: 

Ime: STANIS

Ovlašćeni predstavnik

AIDWAY INVESTMENTS LIMITED

Potpis: 

Ime: STANIS

Ovlašćeni predstavnik

(Authorized Signature(s))

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Potpis: _____

Ime:

Ovlašćeni predstavnik

AMANRESORTS MANAGEMENT B.V.

Potpis: _____

Ime:

Ovlašćeni predstavnik *G. Sirois, Director*

AS, 12



Datum _____ 2006

HTP Budvanska Rivijera AD (1)

i

Adriatic Properties D.O.O. (2)

i

Aidway Investment Limited (3)

i

Ministarstvo turizma (4)

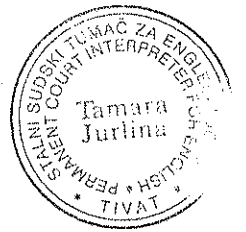
i

Amanresorts Management BV (5)

UGOVOR O ZAKUPU

koji se odnosi na

***Hotele Sveti Stefan i Miločer
Sveti Stefan
Crna Gora***



SADRŽAJ

DIO PRVI: DEFINICIJE I TUMAČENJA

1 DEFINICIJE I TUMAČENJA

DIO DRUGI: DAVANJE IMOVINE U ZAKUP

2 PRENOS ZAKUPOM

DIO TREĆI: UGOVORNE ODREDBE KOJE SE ODNOSE NA ZAKUPCA

3 UVOD

4 RADOVI

5 RENTE

6 TROŠKOVI ISPLATA, MENADŽMENTA, POSLOVANJA, ODRŽAVANJA I KOMUNALNIH USLUGA

7 POPRAVKE I UREĐIVANJE

8 ADAPTACIJA

9 KORISNIK

10 OGRANIČENJA USTUPANJA, DAVANJA U POD-ZAKUP I UGOVORA O MENADŽMENTU

11 ZAKONSKE OBAVEZE

12 UGOVORNE ODREDBE KOJE SE ODNOSE NA HOTEL

13 OBAVEZE PREMA ZAPOSLENIMA

14 PRAVA ZAKUPODAVCA

15 TROŠKOVI

16 KAMATA

17 PREDAVANJE

DIO ČETVRTI: OSIGURANJE

18 DEFINICIJE

19 UGOVORNE ODREDBE ZAKUPCA KOJE SE ODNOSE NA OSIGURANJE

20 SMANJENJE RENTI



- 21 RASKID U SLUČAJU NEIZVRŠENJA POVRAĆAJA U PRETHODNO STANJE
- 22 UGOVORNE ODREDBE ZAKUPCA KOJE SE ODNOSE NA OSIGURANJE

DIO PETI: UGOVORNE ODREDBE ZAKUPODAVCA

- 23 UGOVORNE ODREDBE ZAKUPODAVCA

DIO ŠESTI: RAZNE ODREDBE

- 24 OSTVARIVANJE PRAVA PRISTUPA
- 25 ODGOVORNOST
- 26 OBAVIJESTI
- 27 VIŠA SILA

DIO SEDMI: PRAVA NA RASKID UGOVORA

- 28 PRAVO ZAKUPODAVCA NA RASKID UGOVORA
- 29 NESOLVENTNOST
- 30 PRAVO ZAKUPCA NA RASKID UGOVORA
- 31 PRAVO OBIJE STRANE NA RASKID UGOVORA

DIO OSMI: GARANCIJE

- 32 OBAVEZE GARANTA
- 33 OBAVEZE GARANTA ZAKUPODAVCA

DIO DEVETI: UGOVOR O MENADŽMENTU

- 34 UGOVOR O MENADŽMENTU

DIO DESETI: ČINIDBENA GARANCIJA

- 35 ČINIDBENA GARANCIJA

DIO JEDANAESTI: ARBITRAŽA I JURISDIKCIJA

- 36 SPOROVİ
- 37 OBAVIJEST O SPORU



- 38 PREGOVORI
- 39 ARBITRAŽA
- 40 IMENOVANJE ARBITRAŽNOG TRIBUNALA
- 41 ARBITRAŽNA ODLUKA
- 42 JURISDIKCIJA

DIO DVANESTI: ČINIDBENA GARANCIJA I BANKARSKA GARANCIJA

- 43 ČINIDBENA GARANCIJA I BANKARSKA GARANCIJA

DIO TRINAESTI: ODLOŽNI USLOVI

- 44 PUNOVAŽNOST UGOVORA O ZAKUPU

DIO ČETRNAESTI: POSTOJEĆI FF&E NA DATUM UGOVORA O ZAKUPU

- 45 POSTOJEĆI FF&E

DODATAK 1 - OPIS IMOVINE

DODATAK 2 - IZUZEĆA I ZADRŽAVANJA PRAVA

DODATAK 3 - OPTEREĆENJA

DODATAK 4 - ODREDBE KOJKE SE ODOSE NA RADOVE

DODATAK 5 - ZAGARANTOVANA RENTA

DODATAK 6 - OBRтна RENTA

DODATAK 7 - OPIS RADOVA

DODATAK 8 - POSLOVNI PRODAJNI UGOVOR

DODATAK 9 - FORMA UGOVORA O MENŽMENTU

DODATAK 10 - FORMA ČINIDBENE GARANCIJE



OVAJ UGOVOR O ZAKUPU sačinjen je dana 2006. godine IZMEDJU:

- (1) HTP Budvanska Rivijera AD, sa registrovanim sjedištem na adresi Trg Slobode 2, 85310 Budva, Crna Gora (u daljem tekstu: Zakupodavac)
- (2) Adriatic Properties D.O.O., sa registrovanim sjedištem u Budvi, Mediteranska 2, Crna Gora (u daljem tekstu: Zakupac)
- (3) Aidway Investments Limited, sa registrovanim sjedištem na adresi P O Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands (u daljem tekstu: Garant)
- (4) Ministarstvo turizma, na adresi Rimski trg, 81000 Podgorica, Republika Crna Gora (Garant Zakupodavca)
- (5) Amanresorts Management BV, sa registrovanim sjedištem na adresi Strawinskylaan 1725, Tower B, 17th Floor, 1077XX Amsterdam, Netherlands, (Aman)

OVIM UGOVOROM SE POTVRDJUJE slijedeće:

DIO PRVI: DEFINICIJE I TUMAČENJA

1. DEFINICIJE I TUMAČENJA

U svrhu ovog Ugovora o zakupu, izrazi i riječi definisane u ovoj klauzuli imaju značenja koja su im ovdje određena.

1.1. 'Obračunski period'

Obračunski period ima slijedeće značenje

1.1.1 prvi Obračunski period će biti period koji počinje na Datum početka rente i koji se završava 31. decembra prvog koji slijedi nakon Datuma početka rente;

1.1.2 svaki naredni Obračunski period će biti godina koja počinje 1. januara u svakoj narednoj godini Roka zakupa;



1.1.3 posljednji Obračunski period će biti period koji počinje 1. januara u posljednjoj godini Roka zakupa i koji ističe na kraju Roka zakupa;

1.2 'Uvjerenje o ukupnom iznosu'

'Uvjerenje o ukupnom iznosu' znači Uvjerenje opisano u Prilogu 6, dio 2

1.3 'Ukupna zagarantovana renta'

'Ukupna zagarantovana renta' znači, u svakom Polugodišnjem periodu, Ukupnu zagarantovanu rentu i Zagarantovanu rentu za KP.

1.4 'Ukupan procenat obrta'

'Ukupan procenat obrta' znači, u svakom Polugodišnjem periodu, ukupan Procenat obrta i Procenat obrta KP.

1.5. 'Aman'

'Aman' znači Amanresorts Management BV ili druga takva Kompanija grupe Silverlink Holdings Limited koja stupi u Ugovor o menadžmentu i koja je strana ovog Ugovora isključivo u smislu DIJELA DEVET ovog Ugovora.

1.6. 'Imovina u vlasništvu Amana'

'Imovina u vlasništvu Amana' znači svaki predmet (uključujući i uniforme, pribor za jelo, posuđe, čaše, brošure i kataloge) unutar Imovine koji nosi 'Aman' ili 'Aman Resorts' ime i logo ili druge softvere, radne i ostale priručnike koji su u vlasništvu Amana, lične istorije gostiju, evidenciju i slične stvari povezane sa hotelskim poslovanjem Amana, izuzev u obimu u kom se takva lična istorija gosta, evidencija i druge slične informacije odnose samo na hotelsko poslovanje na datoj Imovini i koje su odvojive od Imovine u vlasništvu Amana (na primjer, imena i kontakt detalji gostiju hotela i datumi njihovog odsijedanja u hotelima u okviru Imovine, ali ne i detalji boravaka takvih gostiju u drugim hotelima kojima posluje Aman ili Kompanija grupe Aman).

1.7. Standardi Amana

'Standardi Amana' znači standarde po kojima treba da se vodi i održava **Imovina**, a to su standardi najkvalitetnijih kapaciteta, poslovanja i usluga koji su, generalno gledano, u skladu sa i koje očekuju gosti drugih hotela koje vodi Aman ili Kompanija grupe Amana tokom čitavog Roka zakupa i ne nižeg standarda nego što su standardi usluge i poslovanja koji preovladavaju u drugim hotelima koje vodi Aman ili Kompanija grupe Amana na datum ovog Ugovora.



1.8. 'Datum izdavanja uvjerenja'

'Datum izdavanja uvjerenja' označava datum kojeg Arhitekta izdaje uvjerenje o završetku u skladu sa stavom 2.6 Dodatka 4.

1.9. 'Crkve'

'Crkve' znači crkve koje su locirane na Ostrvu i čine dio Imovine.

1.10. 'Koncesioni sporazum'

'Koncesioni sporazum' znači svaki ugovor koji sklopi Zakupac ili Aman po kojemu se vođenje i/ili kontrola Kapaciteta delegiraju, daju u pod-ugovor ili se na neki drugi način daju nekom trećem licu uz to da termin 'Koncesioni sporazum' ne obuhvata 'Dozvoljeni podzakup'.

1.11. 'Cjevovodi'

'Cjevovodi' označavaju cijevi, kanalizacione cijevi, odvođe, dovodne cijevi, instalacione kanale, vodove, atmosferske kanale, vodotoke, žice, kablove, kanale, dimovodne kanale, kao i sva druga sredstva kojima se nešto sprovodi - uključujući i sav pribor, otvore za vazduh, dimovuke i sve ostale pomoćne uređjaje - a koji se nalaze u, na, nad ili ispod Imovine.

1.12. 'Datum roka'

'Datum roka' znači 30. septembar 2007. godine;

1.13. 'Datum stupanja na snagu'

'Datum stupanja na snagu' znači 15. januar 2007. godine što predstavlja datum na koji ovaj ugovor stupa na snagu u skladu sa Klauzulom 44.

1.14. 'Zaposleni'

'Zaposleni' znači 186 zaposlenih Zakupodavca koji su angažovani na poslovanju hotela koje se sprovodi na Imovini na datum ovog Ugovora, pod uslovom da ako ugovor o zaposlenju nekog Zaposlenog bude raskinut iz bilo kog razloga (bilo od strane tog Zaposlenog ili Zakupca) i ako takav bivši 'Zaposleni' bude naknadno ponovno zaposlen od strane Zakupca na poslu koji se obavlja na Imovini, onda će se, u smislu ovog Ugovora, takav bivši 'Zaposleni', po svom ponovnom zapošljavanju smatrati za Zaposlenog hotela, a ne za Zaposlenog.

1.15. 'Procijenjeni datum završetka'

'Procijenjeni datum završetka' znači 30. jun 2008.



1.16. 'Višak rente'

'Višak rente' znači višak rente (ako ga bude) koji plaća Zakupac kako prikazuje kalkulacija i kako je definisano u Prilogu 6 dio 2.

1.17. 'Kapaciteti'

'Kapaciteti' je termin koji svojim značenjem pokriva sve i svaki hotel, restoran, bar, prodavnicu, kiosk, fitness centar, spa, vodene sportove ili druge kapacitete ili druge rekreacione aktivnosti koje su instalirane na Imovini ili se njima rukovodi sa Imovine ili sa plaža koje su na Planu označene žutom bojom, ili van granica Imovine ili pomenutih plaža, ali koje su na dobrobit Imovine i/ili njenih gostiju u bilo kom trenutku tokom trajanja Roka zakupa.

1.18. 'FF&E'

'FF&E' Predstavlja Namještaj, Inventar i Opremu (bilo nepokretnu ili pokretnu) koja je s vremena na vrijeme neophodna za ili u vezi sa poslovanjem Imovine kao hotela uključujući, ali se ne ograničavajući na, namještaj u holu, tepihe i druge podne obloge, draperije/zavjese, slike, prekrivače za krevete, TV aparate, opremu za sport i rekreaciju, kancelarijski namještaj i opremu (kao što su sefovi, registarske kase, te računovodstvena, kopir, faksimil i komunikaciona oprema i uređaji) i svu kompjutersku i drugu opremu za sistem rezervacija i svu drugu elektronsku opremu koja je s vremena na vrijeme neophodna za rad Imovine kao hotela, namještaj u sobama za goste, specijalnu hotelsku opremu (kao što je oprema koja je neophodna za rad kuhinja, praonica, recepcije, hemijskih čistionica, barova i koktel salona), specijalno osvjetljenje i drugu opremu, vozila, opremu za transport materijala, mašinsku i opremu za čišćenje, i svaku drugu opremu, aparate i pokretnu imovinu koja je neophodna u te svrhe.

1.19. 'Viša sila'

'Viša sila' znači svako djelovanje sila prirode od kojeg se oštećena strana nije mogla zaštititi uz razumno predviđanje i sposobnost (uključujući uragane, tornada, ostale jake oluje, poplave, zemljotrese, vulkanske erupcije, bolesti, epidemije i određene požare i eksplozije); požare i eksplozije izazvane u potpunosti ili dijelom ljudskim djelovanjem; rat, pobune, terorizam i druge građanske nemire; štrajkove ili druge slične nemire radnika koji imaju značajan i negativan uticaj na poslovanje Imovine (ali ne štrajkove i ostale nemire radnika koji utiču samo na Imovinu) ili činjenja ili nečinjenja vladinih tijela koja imaju nadležnost nad Imovinom koja imaju značajan i negativan uticaj na poslovanje Imovine.



1.20. Rod i broj

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

1.21. 'Kompanija grupe'

'Kompanija grupe' znači svaku postojeću holding kompaniju bilo koje od strana ovog ugovora ili bilo koju postojeću kompaniju-kćer takve ugovorne strane ili bilo koje takve holding kompanije, a u smislu ove definicije;

1.21.1 kompanija se smatra holding kompanijom neke druge ukoliko (ali samo ukoliko) je ta druga njena kompanija-kćer, i

1.21.2 kompanija se smatra kompanijom-kćeri druge ukoliko (i samo ukoliko) je;

(a) ta druga bilo;

(i) njen član i kontroliše sastav njenog Odbora direktora,
ili

(ii) Posjeduje više od polovine nominalne vrijednosti njenog ukupnog
vlastitog dioničarskog kapitala,
ili

(iii) ima pravo da imenuje ili razrješava direktore koji imaju većinu prava glasa na sastancima odbora o svim ili suštinski svim pitanjima

ili

(b) je prvo-navedena kompanija kompanija-kćer bilo koje druge kompanije prvo-navedene kompanije.

1.22. 'Zagarantovana renta'

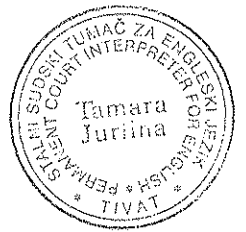
'Zagarantovana renta' znači inicijalni iznos od 1.600.000€ za svaki puni Obračunski period i proporcionalno za Prvi obračunski period i za dio Obračunskog perioda do prvog Datuma revizije (kako je taj termin definisan u Dodatku 5) i nakon toga kako je izračunato u skladu sa Dodatkom 5.

1.23. 'Dani polugodišta'

'Dani polugodišta' znače 15. jul i 15. januar u svakom Obračunskom periodu.

1.24. 'Period polugodišta'

'Period polugodišta' znači bilo period koji počinje 1. januara i završava 30. juna ili period koji počinje 1. jula i završava 31. decembra u svakom Obračunskom periodu.



1.25. 'Naslovi'

Naslovi klauzula, stavova i dodataka i sadržaj ne čine dio ovog dokumenta i ne treba ih uzimati u obzir prilikom njegove interpretacije ili tumačenja.

1.26. 'Zaposleni hotela'

'Zaposleni hotela' znači zaposlene koje Zakupac povremeno zapošljava na Imovini tokom čitavog perioda Roka zakupa i uključivaće i Zaposlene dok su zaposleni od strane Zakupca na Imovini.

1.27. 'Renta osiguranja'

'Renta osiguranja' predstavlja bruto iznose uključujući svaku proviziju koju Zakupodavac plaća s vremena na vrijeme -

1.27.1 putem premije za osiguranje Imovine, uključujući Osiguranje od prekida poslovanja, u skladu sa njegovim obavezama sadržanim u ČETVRTOM DIJELU ovog Ugovora o zakupu.

1.27.2 putem premije za osiguranje u takvom iznosu i pod takvim uslovima koje Zakupodavac postupajući razumno smatra odgovarajućim a od svake odgovornosti Zakupodavca prema trećim licima koja proističe iz ili u vezi sa bilo kojom stvari koja uključuje ili se odnosi na Imovinu, i

1.27.3 za procjenu osiguranja.

1.28. 'Osigurani rizici'

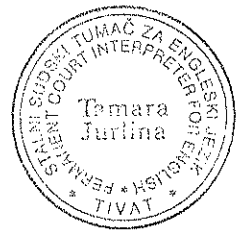
'Osigurani rizici' označavaju rizike od gubitaka ili oštećenja usljed požara, oluje, bure, zemljotresa, groma, eksplozije, pobune, građanskih nemira, zlonamjernog oštećenja, terorizma, udara vozila, aviona ili predmeta ispuštenih iz aviona - osim rizika rata - šteta od poplava, pucanja i preliivanja vodovodnih cijevi i rezervoara i drugih rizika, bez obzira da li su ili ne prethodno navedene prirode, a protiv kojih Zakupodavac postupajući razumno odluči da se s vremena na vrijeme osigura.

1.29. 'Kamata'

'Kamata' označava Kamatu po Kamatnoj stopi koja se izračunava po danu od datuma na koji kamata postaje naplativa, a na svako plaćanje u skladu sa bilo kojom odredbi ovog Ugovora o zakupu, do datuma na koji se takvo plaćanje izvrši.

1.30. 'Kamatna stopa'

'Kamatna stopa' znači zvaničnu kamatnu stopu koju objavljuje Vlada Crne Gore ili Centralna banka Crne Gore tokom Roka zakupa i koja trenutno iznosi 6% godišnje.



1.31. Tumačenje 'pristanaka' i 'odobrenja'

Pozivanje na 'pristanak Zakupodavca' ili riječi koje imaju sličan efekat predstavljaju upućivanje na prethodni pismeni pristanak potpisan od strane ili u ime Zakupodavca, a upućivanje na potrebu da se nešto 'odobri od strane Zakupodavca' ili riječi koje imaju sličan efekat predstavljaju upućivanje na potrebu za prethodnim pismenim odobrenjem od strane ili u ime Zakupodavca.

1.32. Tumačenje 'Garanta'

Izraz 'Garant' obuhvata ne samo lice koje je prethodno imenovano za Garanta već bilo koje lice koje sklapa ugovor sa Zakupodavcem u skladu sa klauzulom 32.

1.33. Tumačenje 'Zakupodavca'

Izraz 'Zakupodavac' obuhvata lice ili lica koja, u bilo kom trenutku tokom Roka zakupa, imaju pravo na posjedovanje Imovine kada se ovaj Zakup završi.

1.34. Tumačenje 'posljednja godina Roka zakupa' i 'Kraj Roka zakupa'

Pozivanje na 'posljednju godinu Roka zakupa' predstavlja upućivanje na stvarnu posljednju godinu Roka zakupa bez obzira na to kako je on određen, i pozivanja na 'Kraj Roka zakupa' jeste upućivanje na završetak Roka zakupa bez obzira na to kada i kako je on određen.

1.35. Tumačenje 'Zakupca'

'Zakupac' obuhvata bilo koje lice koje je zasada obavezano klauzulama ovog Ugovora o zakupu koje se odnose na zakupca.

1.36. Tumačenje izraza 'ovaj Ugovor o zakupu'

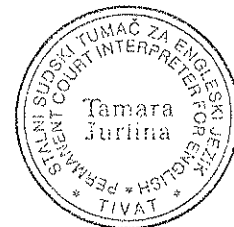
Ukoliko nije izričito drugačije naznačeno, izraz 'ovaj Ugovor o zakupu' obuhvata sve dokumente koji predstavljaju dodatak ili koji proističu iz ovog dokumenta ili koji su zaključeni u skladu sa ovim dokumentom.

1.37 'Ostrvo'

'Ostrvo' znači ostrvo Sveti Stefan kako je prikazano zelenom bojom na Planu.

1.38. Zajednička i pojedinačna odgovornost

U slučaju kada bilo koja od strana ovog Ugovora o zakupu obuhvata dva ili više lica, obaveze koje su izričito navedene ili koje se podrazumijevaju da su preuzete od



strane ili sa tim licem, smatraće se da su preuzete od strane ili sa tim licima uključujući i tu stranu zajedno i pojedinačno.

1.39. 'Zakonske obaveze'

'Zakonske obaveze' označavaju svaku obavezu koja se odnosi na Imovinu ili njen zakup ili njenu upotrebu koje su propisane bilo kojim sadašnjim ili budućim zakonom, propisom, nalogom, uredbom ili zahtjevom bilo kojeg organa državne, javne, sudske ili lokalne vlasti.

1.40. 'Gubici'

Pozivanje na 'gubitke' predstavlja upućivanje na finansijske obaveze, štete ili gubitke, dosudjivanje odštete ili naknade, kazne, troškove, isplate i izdatke koji nastanu kao rezultat bilo kog potraživanja, zahtjeva, tužbe ili postupka.

1.41. 'Ugovor o menadžmentu'

'Ugovor o menadžmentu' znači Ugovor o menadžmentu koji sklapaju Zakupac i Aman u formi koja je ovom Ugovoru priložena kao Dodatak 9.

1.42. Obaveza da se ne dozvoli ili trpi

Svaka ugovorna odredba Zakupca da neće učiniti ništa uključuje obavezu da neće dozvoliti ili trpiti da ta stvar bude učinjena od strane drugog lica.

1.43. 'Dozvoljena upotreba'

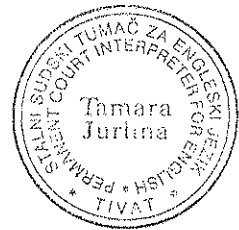
'Dozvoljena upotreba' označava, u skladu sa klauzulom 6.4., upotrebu Imovine i Kapaciteta kao luksuznog internacionalnog hotela i sve druge takve upotrebe koje su pomoćne ili prateće takvoj upotrebi uključujući konferencijske kapacitete, restoran, objekte za odmor, ili zdravstvene/spa kapacitete.

1.44. 'Dozvoljeni podzakup'

'Dozvoljeni podzakup' predstavlja davanje u podzakup kioska ili prodavnice.

1.45. 'Plan'

'Plan' znači plan krupne razmjere koji su strane potpisale kao odvojeni dokument u dva primjerka i koji se smatra dijelom ovog Ugovora, čija je verzija manjeg razmjera data u prilogu ovog Ugovora o zakupu samo radi lakšeg korištenja, s tim da su se strane potpisnice saglasile da će plan krupnije razmjere biti onaj koji će važiti u slučaju bilo kakvih nekonzistentnosti.



1.46. 'Sistemi opreme'

'Sistemi opreme' predstavljaju sisteme opreme i mehanizacije koji se s vremena na vrijeme mogu obezbijediti kao dodatni sadržaji na Imovini, kao što su sistemi za bezbjednost i praćenje, protivpožarni alarm i oprema, prskalice, sistemi za grijanje, ventilaciju i klimatizaciju, oprema za javno obraćanje i druga komunikaciona oprema.

1.47. 'Preliminarna renta'

'Preliminarna renta' označava iznos od 1.600.000 eura godišnje (i proporcionalno za dio godine) koji je plativ od Datuma stupanja na snagu do i uključujući dan neposredno prije Datuma početka rente.

1.48. 'Imovina'

'Imovina' označava

1.48.1 zemljište, kako je posebno opisano u Dodatku 1 i detaljnije prikazano na Planu i oivičeno crvenom bojom,

1.48.2 objekte poznate na datum ovog ugovora kao Hotel Sveti Stefan i Hotel Miločer i sve druge objekte trenutno instalirane na zemljištu opisanom u Dodatku 1;

1.48.3 one Radove koji se s vremena na vrijeme vrše na navedenom zemljištu i zgradama.

1.48.4 svaku montažu, konstrukcije, nove objekte, inventar, instalacije i pripadajuću opremu izgrađenu ili instaliranu na navedenom zemljištu ili zgradama s vremena na vrijeme, tokom trajanja Roka zakupa

1.48.5 sve dodatke, izmjene i poboljšanja na navedenom zemljištu ili zgradama, i

1.48.6 Cjevovode, Sisteme opreme, Kapacitete i FF&E.

1.49. 'Dani kvartala'

'Dani kvartala' znači sve datume koji su:

- (a) datum koji je 3 kalendarska mjeseca od Datuma stupanja na snagu i svake godišnjice tog datuma;
- (b) datum koji je 6 kalendarskih meseci od Datuma stupanja na snagu i svake godišnjice tog datuma;
- (c) datum koji je 9 kalendarskih meseci od Datuma stupanja na snagu i svake godišnjice tog datuma; i



(d) svaka godišnjica Datuma stupanja na snagu.

1.50. 'Ugovor o zakupu Kraljičine Plaže'

'Ugovor o zakupu Kraljičine Plaže' znači Ugovor o zakupu sklopljen između HTP Miločer i Zakupca i datiran na isti datum kao i ovaj Ugovor o zakupu, a gdje se u ovom Ugovoru upućuje na termine 'Zagarantovana renta za KP', 'Datum početka rente za KP', 'Procenat obrta KP' 'Obrtna renta KP' i 'Radovi na KP' značiće redom Zagarantovanu rentu, Datum početka rente, Procenat obrta, Obrtnu rentu i Radove kako su definisani u Ugovoru o zakupu Kraljičine plaže.

1.51. 'Pozivanje na klauzule i dodatke'

Svako pozivanje u ovom dokumentu na neku klauzulu, podklauzulu, stav, podstav ili Dodatak bez daljnjeg određivanja treba se tumačiti kao upućivanje na klauzulu, podklauzulu, stav, podstav ili Dodatak ovog dokumenta pod tim brojem.

1.52. 'Pozivanje na zakone'

Ukoliko nije drugačije izričito naznačeno, svako pozivanje na neki određeni zakon podrazumijeva i svako zakonsko proširenje ili izmjenu i dopunu ili ponovno donošenje tog zakona i drugih propisa ili uredbi donesenih po tom zakonu, a svako generalno upućivanje na neki zakon obuhvata i sve propise ili uredbе donesene po tom zakonu.

1.53. 'Datum početka rente'

'Datum početka rente' označava ili 60 dana od Datuma izdavanja uvjerenja ili datum na koji bilo koja soba hotela na Imovini primi prve platežne goste, štogod bude ranije.

1.54. 'Rente'

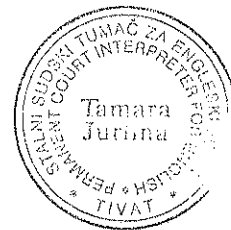
'Rente' označavaju Preliminarnu rentu, Zagarantovanu rentu, Obrtnu rentu i Rentu osiguranja.

1.55. 'Rok trajanja zakupa'

'Rok trajanja zakupa' označava period koji počinje sa datumom ovog Ugovora o zakupu i koji ističe na navršениh 30 godina od Datuma stupanja na snagu.

1.56. 'Datum raskida'

'Datum raskida' označava, u skladu sa stavom 2.4 Dodatka 4, datum koji je osamnaest kalendarskih mjeseci od Procijenjenog datuma završetka.



1.57. 'Obrtni kapacitet'

'Obrtni kapacitet' znači, u skladu sa stavom 3.4 Dodatka 6 Dio 1, sve Kapacitete i aktivnosti instalirane na ili koje posluju sa Imovine na Datum početka rente ili čije se instaliranje ili poslovanje sa Imovine planira u razumnom vremenskom roku nakon Datuma početka rente, osim svakog područja ili prostora na Imovini koje je predviđeno za maloprodajne objekte, vodene sportove ili transport.

1.58. 'Obrtna renta'

'Obrtna renta' predstavlja (na i od Datuma početka rente) 'Obrtnu rentu' kako je definisana i izračunata u skladu sa Dodatkom 6.

1.59. 'PDV'

'PDV' označava porez na dodatu vrijednost ili druge slične poreze na promet i nabavke na snazi u Republici Crnoj Gori s vremena na vrijeme tokom čitavog Roka trajanja zakupa.

1.60. 'Radovi'

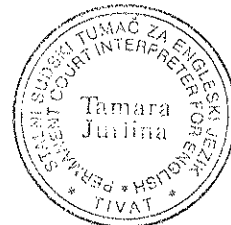
'Radovi' označavaju radove opisane ili na koje se upućuje u Dodatku 7, koji treba da se izvrše na Imovini u skladu sa Dodatkom 4.

DIO DRUGI: DAVANJE IMOVINE U ZAKUP

2 PRENOS ZAKUPOM

Zakupodavac daje imovinu u zakup Zakupcu, izuzimajući i rezervišući Zakupodavcu prava navedena u Dodatku 2, da Zakupac drži imovinu pod zakup tokom Roka zakupa u skladu sa opterećenjima na koja se upućuje u Dodatku 3, donoseći i isplaćujući Zakupodavcu:

2.1. Preliminarnu rentu plativu u jednakim kvartalnim ratama u iznosu od po 400.000 eura unaprijed, da prva takva rata bude plaćena na Datum stupanja na snagu i sve naredne rate na Kvartalne datume, osim što će poslednja rata Preliminarne rente biti prilagođena tako da stvarno plaćena Preliminarna renta za takvu ratu bude proporcionalna godišnjoj Preliminarnoj renti od 1.600.000 eura za period od Kvartalnog datuma na koji se plaća poslednja rata Preliminarne rente do i uključujući datum neposredno prije Datuma početka rente. Svako preplaćivanje konačne rate Preliminarne rente biće kompenzirano Zagarantovanom rentom dok se ne refundira takvo preplaćivanje Zakupcu.



2.2. za period koji počinje na Datum početka rente i završava se istekom Roka zakupa i Zagarantovanu rentu i, ukoliko je ima, Obrtnu rentu koja je plativa na slijedeći način:

2.2.1. Zagarantovana renta plativa je u jedankim mjesečnim ratama prvog dana svakog mjeseca, osim što je prva mjesečna rata plativa na Datum početka rente za period od Datuma početka rente do kraja mjeseca u kome je Datum početka rente, a posljednja mjesečna rata plaća se prvog dana završnog mjeseca i odnosi se na period koji počinje tog dana i završava istekom Roka zakupa.

2.2.2. U roku od sedam dana po podnošenju Polugodišnjeg izvještaja o obrtu, koji je opisan u Dodatku 6, Dio 1 i koji svakog Dana polugodišta predaje Zakupac, Zakupac plaća Obrtnu rentu (ukoliko ima takvog iznosa) koja predstavlja iznos za koji je Procenat obrta veći od Zagarantovane rente, kako je prikazano u Polugodišnjem izvještaju o obrtu;

2.2.3. U skladu sa Klauzulom 2.4., ukoliko je na kraju Obračunskog perioda iznos Obrtne rente koji je potvrđen u Potvrdi o obrtu (definisanoj u Dodatku 6, Dio 1) veći ili manji od iznosa Obrtne rente koja je stvarno plaćena za taj Obračunski period, Zakupac plaća Zakupodavcu iznos koji nedostaje ili Zakupodavac plaća Zakupcu iznos koji je preplaćen (zavisno od slučaja) u roku od 15 dana od izdavanja Potvrde o obrtu.

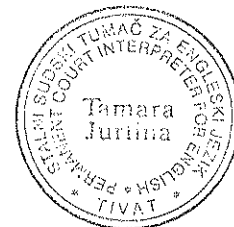
2.3. putem daljnje zakupnine Rentu osiguranja koja se plaća u skladu sa klauzulom 22, izuzev što će za prvih osam Obračunskih perioda koji počinju odmah nakon Prvog obračunskog perioda Zakupac samo platiti Rentu osiguranja za svaki takav Obračunski period u onoj mjeri u kojoj ona prelazi 100.000 eura.

2.4. strane potvrđuju da će se Zagarantovana renta i Obrtna renta plative po ovom Ugovoru zbrajati sa Zagarantovanom rentom KP i Obrtnom rentom KP za svrhu izračunavanja ukupne Zagarantovane rente i Obrtne rente plative i po ovom Ugovoru i po Ugovoru o zakupu Kraljičine plaže tako da maksimalna Zagarantovana renta i Obrtna renta koju plaća Zakupac bude ili (a) Ukupna zagarantovana renta ili (b) Ukupni procenat obrta, što bude veći iznos. Ako se desi u bilo kom Polugodišnjem periodu nakon Datuma početka rente i Datuma početka rente za KP, a kako se to potvrdi u Uvjeranju o ukupnom iznosu koji se izračunava u skladu sa Dodatkom 6, Dio 2, da je Zakupac platio Višak rente, iznos Viška rente će se kompenzirati od Obrtne rente.

DIO TREĆI: UGOVORNE ODREDBE KOJE SE ODOSE NA ZAKUPCA

3 UVOD

Zakupac ugovara sa Zakupodavcem kako je to propisano ovim dijelom Ugovora o zakupu.



4 RADOVI

Zakupac mora početi i izvršiti Radove i mora postupati u svakom pogledu u skladu sa uslovima Dodatka 4, čije će odredbe imati dejstvo shodno tome. Zakupac će potrošiti minimum 15 miliona eura na izvođenje Radova pod uslovom da, bez obzira na troškove kojima Zakupac bude izložen u izvođenju Radova po ovom Ugovoru, ukupni minimalni troškovi u pogledu Radova i Radova na KP iznose 40 miliona eura. Da bi se izbjegla svaka nedoumica, troškovi Radova u smislu ove Klauzule će uključivati sve troškove u vezi sa izvođenjem Radova i pripremom Imovine za otvaranje za javnost.

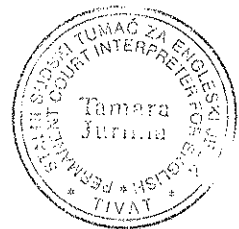
5 RENTE

Zakupac plaća Rente kako je predviđeno u Drugom Dijelu ovog Ugovora o zakupu bez, u skladu sa Klauzulom 2.4, odbijanja ili prebijanja.

6 TROŠKOVI ISPLATA, MENADŽMENTA, POSLOVANJA, ODRŽAVANJA I KOMUNALNIH USLUGA

6.1. Zakupac će platiti i nadoknaditi Zakupodavcu sve naknade, poreze, procjene, namete, carine, troškove i isplate koje vlasniku ili privremenom posjedniku dopijevaju za plaćanje sada ili u bilo koje vrijeme tokom trajanja Roka zakupa ili koje na drugi način dopijevaju za plaćanje u vezi Imovine uključujući, ali ne ograničavajući se na poreze na imovinu, zemljište ili prihod i PDV plativ po računima za goste ili u odnosu na druge usluge, prodaje ili snabdijevanje (osim svih onih poreza koji su određeni za plaćanje Zakupodavcu u vezi njegovog vlasništva nad, prihoda od rente ili bilo kakvog poslovanja sa njegovim vlasništvom nad Imovinom).

6.2. Zakupnina po ovom ugovoru u neto je iznosu za Zakupodavca tokom Roka zakupa. Zakupodavac nije obavezan da plaća bilo kakve troškove poslovanja, održavanja ili kapitalnih poboljšanja. Zakupac plaća sve Operativne troškove. Termin 'Operativni troškovi' podrazumijeva sve troškove menadžmenta, poslovanja i održavanja Imovine uključujući, ali se ne ograničavajući na, sljedeće: dažbine za zaposlene, osiguranje od nezaposlenosti, plate, zarade, beneficije uz redovnu platu, i druge direktne i indirektne troškove za zaposlene; čišćenje, ozelenjavanje i uređenje površina, straža, obezbjeđenje i druge usluge; gas, električnu energiju, vodu, odvoz smeća, telefon i druge komunalne usluge; grijanje, ventilaciju i klimatizaciju; pranje prozora; materijale i zalihe; krećenje, popravke i drugo održavanje; ponovno asfaltiranje i označavanje parkirališta, kao i čišćenje, održavanje, popravku, zamjenu i servisiranje opreme, uključujući, ali se ne ograničavajući na, alarmne sisteme i drugu opremu; rezerve; troškove samostalnih izvođača radova; honorare i rashode za menadžment, osiguranje i odbitke za osiguranje bilo koje vrste; poreze na nekretnine i ličnu imovinu ili procjene; naplate za komunalne usluge bilo koje vrste; troškove popravki, renoviranja, izmjena i poboljšanja koje je potrebno obaviti po bilo kom vladinom zakonu, pravilu ili propisu; obezbjeđivanje putokaza, drugih oznaka i sredstava za



zaustavljanje automobila; i sve druge rashode ili naplate koje spadaju u troškove menadžmenta, poslovanja i održavanja Imovine.

6.3. Zakupac neće koristiti Imovinu na drugi način osim za Dozvoljene upotrebe i neće je koristiti ni za kakve druge svrhe bez prethodnog pristanka Zakupodavca. Zakupac ne smije dozvoliti da se Imovina koristi na način koji bi doveo do povećanja premija osiguranja ili u nezakonite svrhe. Zakupac ne smije dozvoliti prisustvo, upotrebu, skladištenje, ispuštanje ili odlaganje bilo kakvog rizičnog ili toksičnog otpada ili materijala na Imovini ni u kom trenutku osim na način koji je u potpunosti u skladu sa svim primjenjivim zakonima, pravilima i propisima.

6.4 Zakupac prihvata da će se Crkve koristiti samo za namjene bogoslužjenja i pripadajućih vjerskih rituala (uključujući i vjenčanja) i samo u vezi sa relevantnim crkvenim vlastima i ni za kakvu drugu namjenu bez odobrenja relevantnih crkvenih vlasti.

6.5. Zakupodavac i Zakupac su saglasni da će Imovina biti poznata kao hotel **Aman na Svetom Stefanu** i to ime i nijedno drugo ime Imovine će se koristiti u svim prodajnim i marketinškim kampanjama, programima i promocijama tokom čitavog Roka trajanja zakupa. Bez obzira na gore navedeno, Zakupodavac neće imati nikakvo pravo da koristi ime „Aman“ ili „Amanresorts“.

7 POPRAVAK I UREDJIVANJE

7.1 Zakupac ima obavezu da

7.1.1 čuva Imovinu u dobrom i pouzdanom stanju i popravlja je prema standardima održavanja koji će u svakom trenutku biti u skladu sa Dozvoljenom upotrebom i Standardima Amana;

7.1.2 popravlja i/ili zamijeni i/ili dopunjava FF&E prema standardima koji će biti u skladu sa Standardima Amana i Dozvoljenom upotrebom;

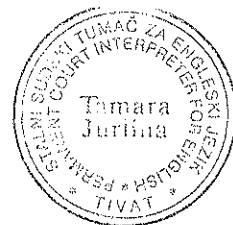
7.1.3 sve Sisteme opreme koje čine dio Imovine, ili su ugrađene u nju ili služe isključivo Imovini, čuva u dobrom i radnom stanju i redu;

7.1.4 čisti Imovinu redovno i održava je u svakom trenutku u čistom i urednom stanju;

7.1.5 čisti redovno sve prozore, izvana i iznutra;

7.1.6 uređuje i održava eksterijere Imovine uređene prema standardima koji su konzistentni sa i odgovaraju Standardima Amana i Dozvoljenoj upotrebi;

7.1.7 uređuje i održava enterijere Imovine uređene prema standardima koji su konzistentni sa i odgovaraju Standardima Amana i Dozvoljenoj upotrebi;



7.2 Ukoliko je Zakupac prekršio svoje obaveze sadržane u klauzuli 7.1 čime se nanosi šteta vrijednosti Zakupodavčevog interesa u slobodnom posjedu ili iznosu Obrtne rente plative po ovom Ugovoru, u tom slučaju Zakupodavac može uputiti obavijest Zakupcu sa naznakom da je u skladu sa ovom Klauzulom o Zakupcu, gdje će biti specificirano slijedeće:

7.2.1 prekršaj na koji se žali;

7.2.2 koraci koji se opravdano zahtijevaju kako bi se otklonio prekršaj od strane Zakupca (Popravni radovi);

7.2.3 šteta koja se prouzrokuje Zakupodavčevom interesu u slobodnom posjedu ili iznosu Obrtne rente plative po ovom Ugovoru ukoliko Popravni radovi ne budu izvršeni; i

7.2.4 razuman rok u kojem treba na odgovarajući način završiti Popravne radove;

7.3 U slučaju da Zakupac spori da je došlo do kršenja ovog Ugovora koje zahtijeva Popravne radove, Zakupac može, u roku od dvije sedmice od prijema takve obavijesti podnijeti Zakupodavcu Obavijest o sporu u skladu sa Klauzulom 37 i time će se odredbe DIJELA 11 ovog Ugovora primjenjivati, ali ukoliko Zakupodavcu ne podnese Obavijest o sporu u navedenom roku od dvije sedmice, onda će se primjenjivati odredbe Klauzula 7.4-7.7.

7.4 U skladu sa Klauzulom 7.3, u roku od dva mjeseca od prijema takve obavijesti (ili što je moguće prije ukoliko okolnosti zahtijevaju hitno djelovanje) Zakupac mora početi i nakon toga blagovremeno izvršiti Popravne radove na otklanjanju štete;

7.5 U slučaju da Zakupac ne postupi u skladu sa takvom obavijesti Zakupodavac može (ali nije ni u kakvoj obavezi da to učini) stupiti na Imovinu i sprovesti i završiti sve ili neke od Popravnih radova (Relevantne radove).

7.6 Ukoliko Zakupodavac stupi na Imovinu po ovoj Klauzuli, Zakupac mora na pismeni zahtjev platiti Zakupodavcu sve razumne troškove koje je Zakupodavac na odgovarajući način pretrpio prilikom obavljanja Relevantnih radova, s tim da će takvi troškovi biti naplaćeni kao dug;

7.7 Ukoliko Zakupodavac stupi na Imovinu, u tom slučaju on mora:

7.7.1 izvršiti Relevantne radove na kvalitetan i stručan način prema odgovarajućem standardu i u razumnom roku;

7.7.2 obavještavati Zakupca i omogućiti Zakupcu vršenje kontrole napredovanja Relevantnih radova;



7.7.3 prouzrokovati što je moguće manje uznemiravanja Zakupca u njegovom korišćenju i poslovanju Imovine i poslu koji on obavlja na takvoj Imovini; i

7.7.4 ispraviti sve štete koje su prouzrokovane što prije, koliko je to praktično izvodljivo, na način koji će biti razumno prihvatljiv za Zakupca.

7.8. Bez obzira na prethodne odredbe ove klauzule 7, Zakupac će, uz pomoć Zakupodavca, napraviti odgovarajuće dogovore sa relevantnim crkvenim vlastima u pogledu održavanja Crkava.

8 ADAPTACIJA

8.1 Nakon Datuma izdavanja uvjerenja Zakupac neće:

8.1.1 vršiti adaptaciju niti intervenisati u vezi bilo kojeg dijela Imovine;

8.1.2 vršiti bilo kakve dopune ili adaptacije na Imovini osim ukoliko to nije dozvoljeno ovom Klauzulom.

8.2 Pristanak Zakupodavca se neće tražiti za vršenje Unutrašnjih adaptacija (kako je to definisano u narednoj pod-klauzuli) pod slijedećim uslovima:

8.2.1 da se to obavlja na način koji je usaglašen sa svim drugim relevantnim odredbama ovog Ugovora o zakupu;

8.2.2 da je to u skladu sa Zakonskim obavezama;

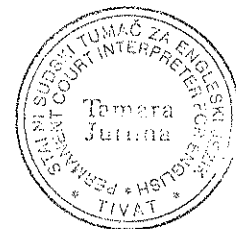
8.2.3 da je to u skladu sa zahtjevima nadležnih protivpožarnih službi i Zakupodavčevih osiguravača i pod uslovom da u roku od 3 mjeseca nakon završetka Unutrašnje adaptacije Zakupac dostavi Zakupodavcu 3 kompleta planova koji prikazuju takve izmjene.

8.3 Unutrašnja adaptacija će podrazumijevati slijedeće:

8.3.1 izmjene enterijera Imovine koje ne utiču na bilo koji noseći element Imovine (s tim što su strane saglasne da se neće smatrati da adaptacija utiče na bilo koji noseći element Imovine samo zato što se za njega nešto pričvrsti, pod uslovom da takve izmjene inače ne mijenjaju niti štetno utiču na bilo koji noseći element Imovine); ili

8.3.2 instaliranje ili adaptaciju Cjevovoda, Sistema opreme ili Kapaciteta koji predstavljaju dio Imovine.

8.4 Bez obzira na prethodno, zahtijevaće se saglasnost Zakupodavca za sprovođenje adaptacije enterijera Crkvi, pod uslovom da se takva saglasnost neće uskratiti ukoliko se pribavi saglasnost relevantnih crkvenih vlasti.



8.5 Zakupac može, uz prethodni pristanak Zakupodavca, koji se neće neopravdano uskratiti, ugraditi postrojenja, opremu i telekomunikacione aparate (koji služe Zakupcu i njegovom vođenju hotela iz Imovine, ali ne u drugom slučaju) na krovu Imovine sa svim neophodnim priključcima i pod uslovom da to bude uskladjeno sa svim drugim relevantnim odredbama ovog Ugovora o zakupu.

8.6 Zakupac može bez pristanka Zakupodavca popraviti ili zamijeniti bilo koju stavku FF&E pod uslovom da svaka takva zamjena bude sličnog ili boljeg kvaliteta nego što su to zamijenjene stavke, i da to bude u skladu sa Standardima Amana i Dozvoljenom upotrebom.

9 KORISNIK

9.1 Zakupac neće koristiti Imovinu na drugi način sem kako je predviđeno Dozvoljenom upotrebom niti na način koji može predstavljati ili prouzrokovati ometanje, povredu ili štetu po Zakupodavca ili bilo koje drugo lice.

10 OGRANIČENJA USTUPANJA, DAVANJA U POD-ZAKUP I UGOVORA O MENADŽMENTU

10.1. Zakupac priznaje i prihvata da je Imovina u vlasništvu Zakupodavca zajedno sa svim kapitalnim ulaganjima koja se odnose na Radove i Zakupac ima jedino pravo da upravlja imovinom i koristi je u skladu sa uslovima ovog Ugovora.

10.2 Ukoliko nije drugačije dozvoljeno po ovoj Klauzuli Zakupac neće:

10.2.1 odustati od državine nad Imovinom;

10.2.2 dijeliti državinu Imovine sa drugim licem;

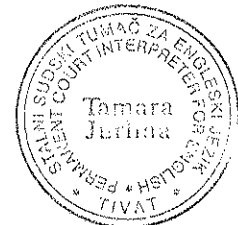
10.2.3 dozvoliti bilo kome osim Zakupcu, zakonskom podzakupcu ili njihovim službenicima i zaposlenima da borave na Imovini.

pod uslovom da se, da bi se izbjegla svaka nedoumica, boravak gostiju u sobama u skladu sa Dozvoljenom upotrebom neće smatrati kršenjem ove Klauzule 10.

10.3. Ustupanje

Zakupac neće ustupiti svoja prava na zakup cijele ili bilo kog dijela Imovine.

10.4 Davanje u podzakup



10.4.1 Zakupac neće dati u podzakup Imovinu bilo u cjelini ili neki njen dio osim ukoliko to nije Dozvoljeni podzakup.

10.4.2 Zakupac neće dati u podzakup Dozvoljeni podzakup Imovine ukoliko:

(a) namjeravani podzakupac ne zaključi ugovor sa Zakupodavcem u takvoj formi koju Zakupodavac bude s razlogom tražio kako bi se ispoštovale i zadovoljile Ugovorne odredbe koje se odnose na Zakupca sadržane u ugovoru o podzakupu i kako se ne bi dozvolila ili omogućila bilo kakva radnja ili stvar u vezi imovine izdate u podzakup koja bi bila u suprotnosti sa ili koja bi značila kršenje odredaba ovog Ugovora o zakupu;

(b) (u slučaju kada je predloženi podzakupac pravno lice i Zakupodavac to s razlogom zahtijeva) a da prethodno ne pribavi ugovor sa Zakupodavcem od dva pojedinca koja su, ili od kompanije koja je, prihvatljiva za Zakupodavca kao jemca za podzakupca; niti

(c) osim putem dozvoljenog podzakupa; niti

(d) bez prethodnog pismenog pristanka Zakupodavca (koje neće biti nerazumno uskraćeno).

10.4.3 Dozvoljeni podzakup predstavlja podzakup koji:

(a) jeste na rok koji ne prelazi ostatak roka trajanja ovog Ugovora o zakupu;

(b) obezbjeđuje zakupninu koja nije manja od najbolje zakupnine koju Zakupac može da razumno postigne na otvorenom tržištu za odobravanje takvog podzakupa, imajući u vidu upotrebu za koju je namijenjen dio Imovine koji se predlaže za podzakup;

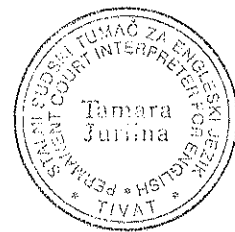
(c) sadrži ugovornu odredbu od strane podzakupca sa Zakupcem da neće prenijeti, povjeriti, dati u podzakup, ustupiti ili dijeliti državinu dijela Imovine date u podzakup ili bilo kojeg njenog dijela;

(d) jeste u formi odobrenoj od strane Zakupodavca s tim da se takvo odobrenje neće neopravdano uskratiti.

10.4.4 Zakupac mora uvrstiti zakupnine koje prima po svakom takvom dozvoljenom podzakupu u svaki Polugodišnji izvještaj o obrtu i Uvjerenje o obrtu za odgovarajući Polugodišnji period ili odgovarajući Obračunski period (zavisno od slučaja) u kojem takve zakupnine dospijevaju za plaćanje.

10.5. Ugovor o menadžmentu

10.5.1. Zakupac prihvata da, u skladu sa Klauzulom 43, ovaj Zakup neće stupiti na snagu niti imati pravno dejstvo dok se Ugovor o menadžmentu (i) ne potpiše između



Zakupca i Amana i (ii) dok taj Ugovor ne stupi na snagu i (iii) dok se ovjerena kopija tog Ugovora ne dostavi Zakupodavcu.

10.5.2. Zakupac neće mijenjati niti dopunjavati Ugovor o menadžmentu bez prethodnog pismenog odobrenja Zakupodavca, s tim da takvo odobrenje ne smije biti neopravdano uskraćeno.

10.5.3. Zakupac neće raskinuti, prenijeti ili ustupiti Ugovor o menadžmentu bez prethodnog pismenog odobrenja Zakupodavca, a davanje ili nedavanje takvog odobrenje, da bi se izbjegla svaka sumnja, jeste u potpunosti stvar slobodnog odlučivanja Zakupodavca, izuzev što se Ugovor o menadžmentu može prenijeti ili ustupiti Kompaniji grupe Amana bez prethodnog odobrenja Zakupodavca.

10.6 Sporazumi o koncesiji

10.6.1 Zakupac ili Aman može zaključiti sporazume o koncesiji u odnosu na bilo koji od Kapaciteta uz uslov da Zakupac ugovori sa Zakupodavcem slijedeće:

(a) nijednim Sporazumom o koncesiji se ne može odobriti upotreba koja nije dozvoljena uslovima ovog Zakupa;

(b) Sporazum o koncesiji za Obrtni kapacitet sadrži obavezu na strani koncesionara prema Zakupcu i Zakupodavcu da dostavi pojednosti o Obrtu i Dozvoljenim odbicima zajedno sa Računovodstvenom evidencijom u skladu sa Dodatkom 6, ili, u slučaju da Sporazum o koncesiji ističe prije kraja relevantnog Obračunskog perioda, u roku od 30 dana od isteka Sporazuma o koncesiji;

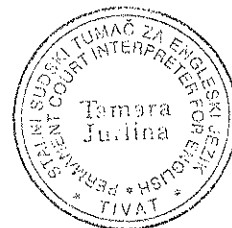
(c) Zakupac će dostaviti Zakupodavcu ovjerenu kopiju svakog takvog Sporazuma o koncesiji u roku od 28 dana od njegovog odobrenja;

(d) nikakav odnos zakupodavca i zakupca se ne stvara između Zakupca i koncesionara;

(e) prije zaključivanja Sporazuma o koncesiji za Obrtni kapacitet, Zakupac će prvo dobiti od Zakupodavca pismeni pristanak koji se neće neopravdano uskratiti ili odlagati; i

(f) Zakupac će staviti na snagu odredbe i obaveze koncesionara po Sporazumu o koncesiji za Obrtni kapacitet i uvrstiti cifre koncesionara koje se odnose na Obrt i Dozvoljene odbitke u svoj Polugodišnji izvještaj o obrtu za odgovarajući Polugodišnji period i svoje Uvjerenje o obrtu za odgovarajući Obračunski period.

(g) U roku od 28 dana od datuma zaključenja svakog Sporazuma o koncesiji koji se ne odnosi na Obrtni kapacitet, Zakupac će dati Zakupodavcu detalje o zaključenju takvog Sporazuma o koncesiji uključujući i detalje o iznosu koncesione naknade i drugih stavki plativih Zakupcu po Sporazumu o koncesiji i detalje o koncesionaru.



Zakupac će takođe uključiti u svaki Polugodišnji izvještaj o obrtu i u svako Uvjerenje o obrtu detalje o koncesionoj naknadi i/ili druge iznose koje koncesionar plaća za svaki Sporazum o koncesiji koji se ne odnosi na Obrtni kapacitet.

10.7. Obavještanje

Zakupac će u roku od 28 dana od svakog podzakupa obavijestiti Zakupodavca i dostaviti radi registracije ovjerenu kopiju dokumenta kojim se izvršava ili potvrđuje takav prenos.

11 ZAKONSKE OBAVEZE

11.1 Zakupac će poštovati i postupati u skladu sa svim Zakonskim obavezama.

11.2 Ne dovodeći u pitanje opšti karakter ove Klauzule, Zakupac će posebno poštovati i postupati u skladu sa svim onim Zakonskim obavezama odgovarajućih lokalnih ili državnih vlasti koje se odnose na zdravlje, sigurnost, načine spasavanja u slučaju požara i zaštitu i očuvanje života i imovine, sprovodeći takve radove na izmjenama i poboljšanjima Imovine koje se s vremena na vrijeme mogu zahtijevati takvim Zakonskim obavezama.

11.3 Zakupac neće svjesno učiniti ili propustiti da učini u odnosu na Imovinu ili FF&E ili Sisteme opreme ili njihovu upotrebu ili korištenje bilo šta što predstavlja kršenje Zakonskih obaveza koje se odnose na Imovinu zbog koje bi Zakupodavac mogao pretrpjeti bilo kakvu odgovornost bilo za troškove, kaznu, odštetu, naknadu ili drugo.

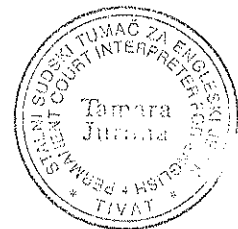
11.4 U slučaju da Zakupac ne postupi u skladu sa Zakonskim obavezama, ili ne otkloni smetnje kako je prethodno rečeno, Zakupodavac može učiniti ono što razumno smatra neophodnim da bi se postupilo u skladu sa Zakonskim obavezama ili otklonile smetnje, u skladu sa klauzulom 14.

12 UGOVORNE ODREDBE KOJE SE ODNOSE NA HOTEL

Zakupac:

12.1 će držati Imovinu otvorenu za poslovanje 11 kalendarskih mjeseci godišnje, pod uslovom da Zakupac ima pravo da zatvori bilo koji Kapacitet ukoliko je razumno neophodno da se izvrše popravke, zamjena ili veće kapitalne investicije na takvom Kapacitetu da bi se on održavao na nivou Standarda Amana i standarda koji se zahtijevaju po ovom Ugovoru;

12.2 neće smanjiti broj soba za goste koje su u funkciji i dostupne za iznajmljivanje ispod 75% ukupnog broja soba na Imovini kako je opisano u Dodatku 4 ili, ako se broj



hotelskih soba povećava ili smanjuje tokom Roka zakupa, u skladu sa uslovima ovog Ugovora, 75% od tog povećanog ili smanjenog broja soba (zavisno od slučaja);

12.3 će obezbijediti takve usluge za goste i održavati Imovinu prema standardima koji se zahtijevaju Dozvoljenom upotrebom;

12.4 će održavati i poslovati Imovinom, uključujući Kapacitete i FF&E, prema standardima koji se zahtijevaju u Standardima Amana;

12.5 će podnijeti zahtjev za izdavanje svih neophodnih licenci i/ili dozvola koji se traže po zakonima Crne Gore kako bi se moglo poslovati sa Imovinom kao hotelom i njenim pripadajućim objektima, a prema standardima predviđenim Dozvoljenom upotrebom, u onoj formi koja se zahtijeva zakonima Crne Gore i relevantnih nadležnih vlasti u Crnoj Gori.

12.6 neće promijeniti ime Imovine bez prethodnog pismenog odobrenja Zakupodavca;

12.7. će obezbijediti da Aman upravlja Imovinom u skladu sa uslovima Ugovora o menadžmentu i sa Standardima Amana;

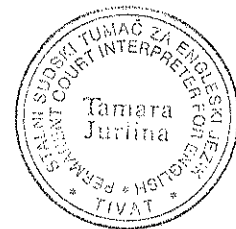
12.8. Izuzev gdje se zatvaranje zahtijeva radi popravke ili održavanja ili radi zamjene FF&E ili da se sprovede bilo koja obaveza po ovom Ugovoru, da bi sve sobe koje su u funkciji bile otvorene za poslovanje i oni Kapaciteti koji sadrže spa (ukoliko ih ima na Imovini), fitnes centri i Kapaciteti hrane i pića, kako je u saglasnosti sa održavanjem Sandarda Amana, u svakom trenutku kada je Imovina otvorena za poslovanje u skladu sa Klauzulom 12.1;

13 OBAVEZE PREMA ZAPOSLENIMA

13. 1. Zakupac preuzima da će ugovori o radu Zaposlenih biti preneseni na Zakupca na Datum stupanja na snagu u skladu sa relevantnim crnogorskim propisima i preuzima da zaposli 186 preuzetih Zaposlenih čiji detalji (koji uključuju ime, opis posla, platu i naknade i radni staž) su obezbijedeni Zakupcu na ili prije datuma ovog Ugovora i time se obezbjeđuje kontinuitet zaposlenja i radnog staža.

13.2 Ukoliko Zakupac ne preuzme i zaposli Zaposlene u skladu sa klauzulom 13.1, to će se smatrati za kršenje odredbi po ovom Ugovoru što daje pravo Zakupodavcu na raskid Ugovora u skladu sa i prema uslovima klauzule 28.2, osim što će Zakupac imati pravo da raskine ugovor o zaposlenju Zaposlenog ukoliko to dozvoljava Zakon o radu Republike Crne Gore i/ili drugi relevantni propisi ili uz uzajamni sporazum između Zakupca i Zaposlenog.

13.3 Zakon o radu Republike Crne Gore i zakonske obaveze na polju radnih odnosa, prava i odgovornosti radnika primjenjivaće se u pogledu prava Zaposlenih, njihovih zarada, plata, nagrada i drugih prihoda, odgovornosti Zaposlenih i zaštite prava



Zaposlenih i, ukoliko se drugačije ne dogovori između Zakupca i Zaposlenog, opšti kolektivni ugovor, granski kolektivni ugovor za turizam i ugostiteljstvo, kolektivni ugovor HTP Budvanska Rivijera i drugi propisi će se takođe primjenjivati u pogledu prava Zaposlenih, njihovih zarada, plata, nagrada i drugih prihoda, odgovornosti Zaposlenih i zaštite prava Zaposlenih.

13.4 Ukoliko Zakupac ne isplati zarade, plate i druge naknade Zaposlenim koje tada duguje za dva uzastopna mjeseca i tako prekine mjesečni kontinuitet zarada i radnog staža Zaposlenih, to će se smatrati za kršenje odredbi po ovom Ugovoru što daje pravo Zakupodavcu na raskid Ugovora u skladu sa i prema uslovima klauzule 28.2.

13.5 Iznos zarada, plata i drugih naknada za Zaposlene na određenom radnom mjestu ne smije biti niži, za mjesec za koji se vrši plaćanje, od prosječnog iznosa bilo (i) zarada, plata i drugih naknada za zaposlene u sektoru turizma i ugostiteljstva u Republici Crnoj Gori na radnom mjestu sa istim opisom posla ili (ii) zarada, plata i drugih naknada za zaposlene koji rade u HTP Budvanskoj Rivijeri na radnom mjestu sa istim opisom posla.

13.6 Za period od pet godina Zakupac ne smije otpuštati radnike po osnovu tehnološkog viška niti raskidati ugovore o radu za bilo kog Zaposlenog po osnovu tehnološkog viška, osim što Zakupac ima pravo da raskine ugovor o zaposlenju Zaposlenog ukoliko to dozvoljava Zakon o radu Republike Crne Gore i/ili drugi relevantni propisi ili uz uzajamni sporazum između Zakupca i Zaposlenog.

13.7 Zakupac preuzima, na sopstveni račun, da obuča Zaposlene hotela da osigura nivo usluga koji se zahtijeva Standardima Amana.

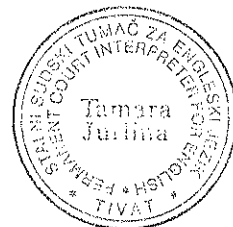
13.8 Zakupac će obeštetiti Zakupodavca za svaki trošak, potraživanje, obavezu, izdatak ili zahtjev koji nastanu u vezi slijedećeg:

13.8.1 potraživanja ili tvrdnje od strane Zaposlenog da je od datuma ovog Ugovora o zakupu došlo ili će doći do znatne promjene u radnim uslovima Zaposlenog na njegovu štetu, i

13.8.2. činjenja ili nečinjenja Zakupca u odnosu na Zaposlenog koji nastanu nakon datuma ovog Ugovora o zakupu i od svakog zahtjeva za plaćanjem u slučaju tehnološkog viška ili zaštitnih naknada i obaveza u slučaju neopravdanog otkaza ili na drugi način u vezi sa prenosom zapošljavanja Zaposlenih na Zakupca.

14 PRAVA ZAKUPODAVCA

Zakupac će dozvoliti Zakupodavcu i njegovim predstavnicima da ostvaruju pravo stupanja na Imovinu u svako prihvatljivo vrijeme nakon dostavljanja obavijesti u roku od najmanje sedam dana (osim u slučajevima hitnosti kada će se obavijest dati što je moguće prije) sa alatima i opremom (ukoliko je to potrebno):



14.1 da se izvrši pregled Imovine da bi se utvrdilo da li Zakupac postupa u skladu sa Ugovorom o zakupu, ili da pregleda njeno stanje i uslove u kojima se nalazi, ili da izvrši mjerenje;

14.2 da obavi radove nakon što Zakupac ne postupi u skladu sa obavijesti dostavljenoj mu u skladu sa klauzulom 7 (ne dovodeći u pitanje bilo koje drugo sredstvo koje stoji na raspolaganju Zakupodavcu);

14.3 da otkloni smetnje ukoliko to Zakupac ne uradi;

14.4 da postupi u skladu sa Zakonskom obavezom ukoliko to Zakupac ne uradi;

15 TROŠKOVI

Zakupac će platiti Zakupodavcu sve prihvatljive i propisne naknade, troškove i rashode koji se odnose na slijedeće:

15.1 podnošenje zahtjeva od strane Zakupca za pristanak Zakupodavca (bez obzira da li je odobrenje dato ili ne ili je zahtjev povučen) gdje je Zakupodavac u obavezi da ne uskrati takav pristanak neopravdano;

15.2 Listu razaranja tokom trajanja Roka zakupa ili u roku od tri mjeseca nakon Završetka Roka zakupa;

15.3 naknadu zaostalih plaćanja zakupnine ili drugih iznosa koji se plaćaju po Ugovoru o zakupu;

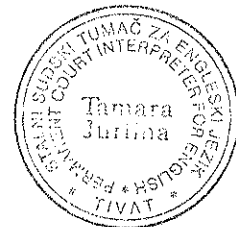
15.4 izvršavanje bilo koje od odredaba ili obaveza Zakupca po Ugovoru o zakupu;

15.5 otklanjanje smetnji koje Zakupac propusti da otkloni; i

15.6 uskladjivanje sa Zakonskom obavezom ukoliko to Zakupac ne uradi.

16 KAMATA

Ne dovodeći u pitanje bilo koje drugo pravo ili pravni lijek Zakupodavca, Zakupac će platiti Zakupodavcu Kamatu na Preliminarnu rentu, Zagarantovanu Rentu i Obrtnu rentu koja se ne plati Zakupodavcu datuma kojeg ista dospijeva (bez obzira da li se plaćanje formalno zahtijeva ili ne) kao i Kamatu na bilo koji drugi iznos koji nije plaćen Zakupodavcu do kasnijeg od ova dva datuma: datuma kojeg dospijeva za plaćanje i datuma koji je dvadeset jedan dan nakon uručivanja zahtjeva za plaćanje.



17 PREDAVANJE

Na kraju Roka zakupa Zakupac će, ukoliko se tako razložno zahtijeva i u slučaju kada se zakup ne obnavlja,:

17.1 ukloniti sve znakove koji pripadaju Zakupcu otklanjajući bilo kakve štete na Imovini koje su time prouzrokovane;

17.2 ukloniti sve izmjene ili dodatke Imovini (osim adaptacije ili dodataka koji se odnose na Radove ili naknadne izmjene ili dodatke koje je odobrio Zakupodavac i za koje je Zakupodavac potvrdio u pismenoj formi da neće zahtijevati povraćaj u prijašnje stanje) ukoliko to i u onoj mjeri u kojoj to zahtijeva Zakupodavac ispravljajući pri tome sve štete na Imovini koje su time prouzrokovane;

17.3 predati Imovinu u onom stanju koje je u skladu sa dužnim poštovanjem ugovornih odredaba i obaveza po ovom Ugovoru o zakupu od strane Zakupca; i

17.4 izvršiti transfer biznisa koji se vodi na Imovini na Zakupodavca ili (po izboru Zakupodavca) na onoga koga on imenuje i ugovorne strane će u tom smislu zaključiti ugovor koji će suštinski biti u formi nacрта ugovora koji je propisan u Dodatku 8 s tim da se takav ugovor potpiše na ili prije Kraja Roka zakupa.

DIO ČETVRTI: OSIGURANJE

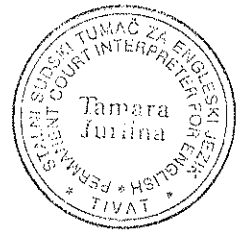
18 DEFINICIJE

Gdje u ovom dijelu slijedeće riječi napisane masnim slovima budu napisane velikim početnim slovom, imajuće slijedeća značenja ukoliko se kontekstom ne zahtijeva drugačije;

18.1 **Osiguranje** označava osiguranje izvršeno u onoj filijaliji od ugleda, ili od strane onih osiguratelja, i preko onog društva koje Zakupodavac odabere, i u skladu sa svim onim preko toga što se na prihvatljiv način ugovori sa ili propiše od strane osiguravača i takvim izuzecima, ograničenjima i uslovima koje osiguravač može na odgovarajući način tražiti ili koje Zakupodavac može na odgovarajući način ugovarati pod uobičajenim komercijalnim uslovima za tržište luksuznih hotela uključujući slijedeće:

18.1.1 Imovinu (isključujući FF&E) obuhvatajući i sva pristupna sredstva od Osiguranih rizika na sumu koja je dovoljna da pokrije trošak povraćaja u prijašnje stanje pretpostavljajući potpuni gubitak, uključujući dodatne troškove (kao što je čišćenje terena i naknade za profesionalne usluge) i odgovarajuću naknadu u slučaju inflacije;

18.1.2 Osiguranje od prekida poslovanja;



18.1.3 odgovornost treće strane i javna odgovornost na Imovini na onaj iznos koji Zakupodavac može s vremena na vrijeme razložno smatrati razboritim;

18.2 **Osigurani rizici** označavaju rizike od gubitka ili štete uslijed požara, oluje, bure, poplave, groma, eksplozije, aviona, predmeta ispuštenih iz aviona, pobuna, građanskih nemira, zlonamjernih šteta, udara, pucanja i preliivanja rezervoara za vodu, aparata i cijevi, zemljotresa, slijeganja, klizanja zemljišta i pomicanja, i terorizma (ali isključujući takve rizike od kojih se ne može osigurati na tržištu luksuznih hotela po odgovarajućoj cijeni) i rizike od gubitka ili štete od strane drugih opasnosti koje Zakupodavac može razložno osigurati ili Zakupac može s razlogom zahtijevati;

18.3 **Osiguranje od prekida poslovanja** označava gubitak Renti za Zakupodavca i gubitak poslova i profita za Zakupca za period ne kraći od tri godine koji Zakupodavac može s vremena na vrijeme s razlogom smatrati dovoljnim da bi se izvršio povratak Imovine u prethodno stanje nakon potpunog gubitka.

19 UGOVORNE ODREDBE ZAKUPODAVCA KOJE SE ODNOSE NA OSIGURANJE

Zakupodavac ugovara sa Zakupcem da će Zakupodavac od i uključujući Datum izdavanja uvjerenja učiniti slijedeće:

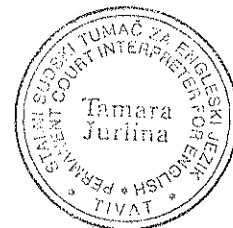
19.1 odmah i uredno sprovesti bilo koje potraživanje kojim raspolaže u vezi sa bilo kojim polisama osiguranja;

19.2 zaključiti i održavati Osiguranje (ali samo u vezi Imovine u mjeri u kojoj se to ne poništava nijednim činjenjem, nemarom ili neizvršenjem od strane Zakupca, bilo koga ko ima pravo preko Zakupca ili bilo koga na Imovini sa eksplicitnim ili implicitnim ovlašćenjem bilo kojeg od njih);

19.3 u roku od 14 dana od razumnog zahtjeva s vremena na vrijeme (ali ne češće od jedanput godišnje) dostavljati Zakupcu kopiju ili pune pojedinosti polisa osiguranja i dokaz da su one na snazi;

19.4 u slučaju bilo kakvog gubitka ili štete za koje je ugovorio da zaključi Osiguranje Zakupodavac će:

19.4.1 staviti sve iznose koje s vremena na vrijeme primi od osiguravača (osim u vezi Osiguranja za prekid poslovanja) i od Zakupca u skladu sa Klauzulom 22.9 na račun koji zajednički glasi na Zakupodavca i Zakupca kod banke koju odredi Zakupodavac i čiji iznosi moraju zatim biti pušteni Zakupcu sa tog računa u ratama, na osnovu potvrde projektanata ili drugih dokaza koji su prihvatljivi Zakupodavcu, čije prihvatanje se ne može nerazumno uskraćivati, za troškove stvarno pretrpljene od strane Zakupca za nadoknadu gubitka ili štete u skladu sa Klauzulom 22.11.



19.4.2 u onoj mjeri u kojoj je takva suma nedovoljna kao rezultat Zakupodavčeve radnje, nemara ili neizvršenja, nadoknaditi takav nedostajući iznos iz vlastitih sredstava;

19.4.3 da plati Zakupcu one iznose koji su dobijeni od osiguravatelja u vezi sa Osiguranjem od prekida poslovanja koji se odnose na Zakupčev gubitak poslova i/ili gubitak profita, ali ne onaj dio iznosa koji se odnosi na gubitak Rente.

19.5 učiniti razumne napore da obezbijedi Osiguranje u zajedničko ime Zakupodavca i Zakupca ali ne takvo Osiguranje koje bi uključivalo bilo kakve uslove koji bi uticali na bilo kakvo ustupanje njegovog interesa u slobodnom posjedu i ukoliko Osiguranje nije iz bilo kojeg razloga zaključeno u zajedničko ime, učiniti da se interes Zakupca naznači na svakoj polisi Osiguranja.

20 SMANJENJE RENTI

U slučaju da Imovina bude uništena ili oštećena Osiguranim rizikom tako da je ona bilo u cjelosti ili djelomično nepodesna za zakup i korištenje i Osiguranje nije poništeno niti bilo kakvo plaćanje odbijeno iz razloga nekog čina, nemara ili neizvršenja od strane Zakupca, nekog lica koje dobija pravo preko Zakupca, ili nekog lica uz izričito ili implicitno ovlaštenje bilo kojeg od njih, tada će Rente ili njihov veliki dio, u skladu sa prirodom i obimom pretrpljene štete, prestati da budu plative sve dok Imovina ponovo ne bude podesna za zakup i korištenje, ili, ukoliko je to ranije, do isteka perioda na koji je Zakupodavac obezbijedio Osiguranje od prekida poslovanja.

21 RASKID U SLUČAJU NEIZVRŠENJA POVRAĆAJA U PRETHODNO STANJE

21.1 Ukoliko je Imovina toliko uništena ili oštećena uslijed Osiguranog rizika da je ona bilo u cjelosti ili djelomično nepodesna za korištenje i Osiguranje nije poništeno niti bilo kakvo plaćanje odbijeno iz razloga nekog čina, nemara ili neizvršenja od strane Zakupca, nekog lica koje izvodi pravo preko Zakupca, ili nekog lica sa izričitim ili implicitnim ovlaštenjem bilo kojeg od njih, i bilo da:

21.1.1 rekonstrukcija Imovine ne započne u roku od tri godine od datuma uništenja ili štete, ili

21.1.2 Imovina ne bude suštinski vraćena u prijašnje stanje u roku od trideset kalendarskih mjeseci od datuma početka rekonstrukcije u skladu sa stavkom 21.1.1

u tom slučaju bilo koja od strana može u bilo kojem trenutku dok se Imovina ne povraća u prijašnje stanje tako da bude ponovo podesna za zakup i korištenje raskinuti ovaj Ugovor o zakupu upućujući drugoj strani prethodnu pismenu obavijest u roku od najmanje 3 mjeseca.



21.2 U svrhu ove Klauzule:

rekonstrukcija označava da su pribavljena sva neophodna odobrenja i takodje i materijal i suštinski početak radova na povraćaju, i

vraćanje u prijašnje stanje označava ponovnu izgradnju i ponovno opremanje Imovine da odgovara standardima i projektu na Datum odobrenja zavisno samo od onih stvari koje su obično sadržane u graditeljevoj snagging listi (*lista nedostataka, prim.prev.*).

21.3 Raskid Ugovora o zakupu u skladu sa klauzulom 21.1 neće dovesti u pitanje bilo koje potraživanje u vezi prethodne obaveze po ovom Ugovoru o zakupu.

21.4 Svi iznosi koji se plaćaju po bilo kojoj polisi Osiguranja će pripasti Zakupodavcu, osim onih djelova Osiguranja od prekida poslovanja koji se odnose na gubitak poslova ili gubitak profita Zakupca.

22 UGOVORNE ODREDBE ZAKUPCA KOJE SE ODNOSE NA OSIGURANJE

Zakupac ugovara sa Zakupodavcem da će Zakupac učiniti sljedeće:

22.1 U skladu sa Klauzulom 2.3, refundirati Zakupodavcu sve troškove premija Osiguranja (Renta osiguranja) zaključenih sa relevantnim osiguravačem.

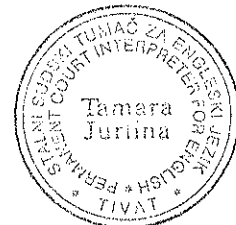
22.2. odmah i uredno izvršiti bilo koje potraživanje kojim raspolaže u vezi svih polisa osiguranja;

22.3 zaključiti i održavati osiguranje za FF&E na određeni iznos, pokrivajući one rizike i kod onog osiguravača kojeg Zakupodavac odobri (a odobrenje se neće neopravdano uskratiti);

22.4 u slučaju bilo kakvog gubitka ili štete na FF&E prouzrokovane rizikom od kojeg je Zakupac osiguran, ili bi trebao biti osiguran u skladu sa klauzulom 22.2, primitiće primitak od polise osiguranja da povrati u pređašnje stanje FF&E što je praktično moguće prije nakon takvog oštećenja ili uništenja i ispraviti svaki nedostatak;

22.5 platiti Zakupodavcu na zahtjev Rentu osiguranja;

22.6 postupati u skladu sa uslovima i preporukama osiguravača u vezi sa Imovinom i ne učiniti ili propustiti da učini bilo što čime se polisa Osiguranja može učiniti nevažećom ili ništavnom bilo u cjelosti ili djelomično ili povećati premiju po bilo kojoj polisi, ali ukoliko kao rezultat kršenja ove ugovorne odredbe premija bude povećana tada će Zakupac odmah na zahtjev platiti Zakupodavcu cjelokupno takvo povećanje;



22.7 obezbijediti i održavati onu protivpožarnu opremu na Imovini koju osiguravač može zahtijevati;

22.8 što je prije praktično izvodljivo obavijestiti Zakupodavca o svim gubicima, šteti, ili razaranju Imovine ili u vezi sa Imovinom, kao i o svim drugim slučajevima koje Zakupac primijeti a koji mogu uticati ili dovesti do potraživanja po polisi Osiguranja;

22.9 odmah na zahtjev platiti Zakupodavcu iznos koji je jednak svim sumama koje Zakupodavac nije u mogućnosti da povрати po polisi Osiguranja iz razloga nekog čina, propusta ili greške Zakupca;

22.10 neće izvršiti nikakvo osiguranje koje je ekvivalentno Osiguranju, ali ukoliko kršeći ovu ugovornu odredbu on to učini, platiće Zakupodavcu sve one iznose koje je primio po takvom osiguranju.

22.11 ukoliko i kadgod tokom Roka trajanja zakupa Imovina bude oštećena ili uništena od strane jednog ili više Osiguranih rizika, Zakupac mora uz svu prikladnu brzinu pribaviti sve nophodne saglasnosti, dozvole i odobrenja koja se zahtijevaju opštinskim i nacionalnim propisima Crne Gore i, čim ih pribavi, rekonstruiše ili obnovi Imovinu ili onaj dio Imovine koji je time oštećen ili uništen u skladu sa tim saglasnostima, dozvolama i/ili odobrenjima, nadoknađujući od svog novca svaku razliku između cijene rekonstrukcije i obnove i novca koji se dobije od polise osiguranja, osim u onom obimu u kom se od Zakupodavca zahtijeva da nadoknadi tu razliku u skladu sa pod-klauzulom 19.4.2. Zakupodavac će pružiti Zakupcu svu razumnu pomoć u pribavljanju takvih saglasnosti, dozvola i odobrenja kako se zahtijevaju ovom pod-klauzulom.

22.12 Za period od Datuma stupanja na snagu do početka Radova, Zakupac će održavati na sopstveni trošak odgovarajuće osiguranje koje pokriva Imovinu za one iznose koje može odobriti Zakupodavac (a takvo odobrenje ne smije biti nerazumno uskraćeno ili odlagano)

DIO PETI: UGOVORNE ODREDBE ZAKUPODAVCA

23 UGOVORNE ODREDBE ZAKUPODAVCA

Zakupodavac ugovara sa Zakupcem:

23.1 Mirno uživanje

da će, od datuma stupanja ovog Ugovora na snagu, dozvoliti Zakupcu mirno i neometano uživanje i držanje Imovine bez prekida ili ometanja od strane Zakupodavca ili bilo kojeg lica kome je dato pravo upravljanja za Zakupodavca ili od strane bilo koje treće strane koja tvrdi da ima pravni interes nad bilo kojim dijelom Imovine.



23.2 Izgradnja susjednog zemljišta

Da neće graditi, mijenjati, proširivati ili pripremati za gradnju bilo koju susjednu lokaciju ili zgradu na bilo kojoj susjednoj lokaciji koja je u vlasništvu Zakupodavca i tamo gdje takva izgradnja, izmjena, proširenje ili pripremni radovi obuhvataju gradnju ili građevinske radove u okviru [10] metara od Imovine, bez prethodnog pismenog odobrenja Zakupca, a takvo odobrenje neće biti neopravdano uskraćeno.

23.3 Nema opterećenja

Osim kako je navedeno u Dodatku 3, da nema ugovora, tereta niti drugih opterećenja čiji je predmet Imovina, a koji bi na negativan način uticali na poslovanje Imovine u skladu sa Dozvoljenom upotrebom.

23.4 Crkvene vlasti

Da će uložiti razumne napore da relevantne crkvene vlasti (i) razgovaraju i dogovore sa Zakupcem obim i ograničenja koja se odnose na korištenje Crkava od strane relevantnih crkvenih vlasti i javnosti, podrazumijevajući da takva upotreba neće materijalno uticati na poslovanje Imovine u skladu sa Dozvoljenom upotrebom i (ii) neće raditi nikakve dodatke, izmjene niti sprovođivati građevinske radove na Crkvama ili jednoj od njih bez prethodne pismene saglasnosti Zakupca (a takva saglasnost se neće nerazumno uskratiti).

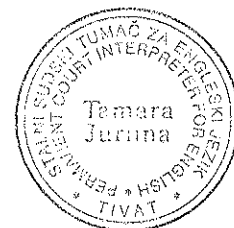
23.5 Komunalna infrastruktura

Da će o svom trošku obezbijediti da sva komunalna infrastruktura uključujući, ali ne ograničavajući se na, struju, vodu i kanalizaciju bude dovedena do tačke na granici Imovine i da će, ako to Zakupac zahtijeva tokom Roka zakupa, pomoći Zakupcu u obezbjeđivanju komunalnih usluga od strane relevantnog pružaoca komunalnih usluga tokom čitavog Roka zakupa (ali to podliježe slučaju Više sile).

23.6 Zaposleni

(a) Da će sve plate, zarade i druge naknade (uključujući i penzije) za Zaposlene biti plaćene do Datuma stupanja na snagu i da će Zakupodavac obešteti Zakupca za sve troškove, potraživanja, dugovanja ili zahtjeve koji su nastali usljed bilo kog činjenja ili propusta Zakupodavca prema Zaposlenom do kog je došlo prije Datuma stupanja na snagu; i

(b) Da su podaci o Zaposlenima koji se obezbijede Zakupcu na ili prije datuma ovog Ugovora i na koje se upućuje u Klauzuli 13.1 tačni.



23.7 Radovi na obezbjeđenju Ostrva

a) Da će, kao uslov za valjanost ovog Ugovora, razmotriti Zakupčevu analizu stanja i sigurnosti strukture Ostrva i, u saradnji sa Zakupčevim stručnjacima i osiguravateljevim konsultantima, obaviti sopstvene detaljne studije i istraživanje istih. Ukoliko, kao rezultat ovih aktivnosti i s obzirom na predloženu upotrebu Ostrva kao luksuznog hotela tokom trajanja Roka zakupa, Zakupodavac zaključi (a osiguravatelj hotela to ne osporava) da struktura Ostrva i njegova sigurnost ne zahtijevaju nikakve popravke, neće biti potrebno nikakvo dalje djelovanje. Ukoliko, nasuprot tome, bilo Zakupodavac ili osiguravatelj hotela ili oboje zaključče da su neophodne izvjesne mjere zaštite, onda će Zakupodavac preduzeti i izvršiti takve mjere u dogovoru sa Zakupcem bilo prije ili tokom rekonstrukcije Imovine na način koji će dovesti do što je manje prekida rekonstrukcije ili poslovanja Imovine u skladu sa Dozvoljenom upotrebom praktično izvodljivo. Što se tiče njegove obaveze po ovoj pod-klauzuli, Zakupodavac je saglasan da izvede ili da obezbijedi izvođenje radova na obezbjeđenju Ostrva na koje se upućuje u pismu profesora Pejovića Zakupodavcu od 24. oktobra u skladu sa dinamikom koja će se dogovoriti sa Zakupcem. Zakupodavac je nadalje saglasan (ako je potrebno) da se konsultuje sa osiguravateljima imenovanim u skladu sa DIJELOM ČETIRI ovog Ugovora o zakupu i takođe sa tehničkim savjetnicima Zakupca prije izvođenja takvih radova i da napravi sve izmjene, dodatke ili revizije takvih predloženih radova kako se to dogovori.

b) Za potrebe ove pod-klauzule:

„Potencijalni nedostaci“ znače navodne nedostatke u strukturi Ostrva na koje se upućuje u izvještaju ispitivanja sprovedenih u ime Zakupca od 26. avgusta 2006. godine;

„Netretirani potencijalni nedostaci“ znače one Potencijalne nedostatke u pogledu kojih Zakupac nije sproveo nikakve popravne radove u skladu sa ovom pod-klauzulom.

Ukoliko (i) Zakupodavac ne sprovede nikakve popravne radove na Ostrvu u skladu sa ovom klauzulom ili (ii) se popravni radovi izvedu samo nad dijelom Potencijalnih nedostataka, Zakupodavac će obeštetiti Zakupca za sve troškove, potraživanja, odgovornosti, rashode ili zahtjeve koji proističu iz štete na Ostrvu i/ili povrede osoba direktno izazvane Netretiranim potencijalnim nedostacima u onom obimu u kom takvi troškovi, potraživanja, odgovornosti, rashodi ili zahtjevi nisu pokriveni osiguranjem koje se vodi u skladu sa DIJELOM ČETIRI ovog Ugovora o zakupu. Zakupac će smjesta obavijestiti Zakupodavca o svim potraživanjima od Zakupca koja bi mogla dovesti do obeštećivanja od strane Zakupodavca u smislu ove podklauzule i Zakupodavac će imati pravo da se nagodi ili učestvuje u odbrani takog potraživanja u obimu svojih interesa.



23.8 Plaže

Da će obezbijediti da Morsko Dobro bilo prenese na Zakupca ili sklopi ugovor sa Zakupcem (Ugovor o zakupu plaže) koji omogućava Zakupcu korištenje plaža označenih žutom bojom na planu (kao i plaža koje će Zakupac koristiti prema Ugovoru o zakupu Kraljičine plaže) u periodu od 30 godina (ili otprilike) od Datuma stupanja na snagu i to po cijeni zakupa ili dozvole koja inicijalno ne iznosi više od 65.000 eura godišnje plus PDV (što je cijena zakupa ili dozvole usaglašena sa cijenom zakupa ili dozvole koju Morskom dobru plaćaju treća lica za plaže ovakvog kvaliteta i veličine) i što podliježe procentualnom povećanju svake tri godine ekivalentnom procentualnom povećanju Harmonizovanog indeksa potrošačkih cijena na koji se upućuje u Dodatku 5.

DIO ŠESTI: RAZNE ODREDBE

24 OSTVARIVANJE PRAVA PRISTUPA

Lice koje ostvaruje bilo koje pravo pristupa odobrenog ili rezervisanog po ovom Ugovoru o zakupu da bi moglo izvršiti radove mora:

24.1 uputiti u razumnom roku unaprijed pismenu obavijest Zakupcu (osim u slučaju hitnosti);

24.2 ostvariti pravo na način koji prouzrokuje što je moguće manje štete i smetnje u datim okolnostima;

24.3 uložiti razumne napore da se izazove što je manje praktično izvodljivo prekida poslovanja Imovine u skladu sa Dozvoljenom upotrebom; i

24.4 što je prije moguće ispraviti svako fizičko oštećenje koje je prouzrokovano.

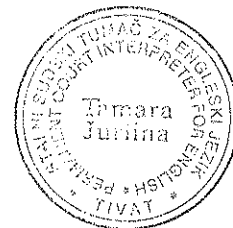
25 ODGOVORNOST

25.1 Zakupodavac nije odgovoran Zakupcu ili bilo kome na Imovini sa izričitim ili implicitnim ovlašćenjem Zakupca, za bilo koji nesrećan slučaj, povredu, štetu ili gubitak.

25.2 Zakupac neće biti u obavezi da plaća PDV na Preliminarnu rentu, Zagarantovanu rentu ili Obrtnu rentu, što će biti obaveza Zakupodavca.

26 OBAVIJESTI

26.1 Svaka obavijest od strane jedne ugovorne strane (**pošiljalac**) drugoj ugovornoj strani (**primalac**) mora biti u pismenoj formi.



26.2 Smatraće se da je obavijest propisno upućena ukoliko je poslata sredstvima koja su s vremena na vrijeme dozvoljena zakonom, uključujući:

26.2.1 ako je uručena primaocu ručno ili preko međunarodno priznate i ugledne kompanije za uručivanje pošiljki;

26.2.2 ako je poslata preporučenom pošiljkom prve klase adresirana na primaoca;

26.2.3 ako je poslata faksom na primaoca po svakom slučaju na ovlaštenu adresu;

26.3 Svaka obavijest tako upućena smatraće se da je primljena na slijedeći način:

26.3.1 ako je uručena ručno ili putem kompanije za prenošenje pošiljki - na dan uručenja ukoliko je uručena najmanje dva sata prije kraja radnog vremena radnog dana i u svakom drugom slučaju slijedećeg radnog dana;

26.3.2 ukoliko je poslata nacionalnom poštom (osim u vrijeme kada je pošiljalac upoznat ili bi trebao biti upoznat sa prekidom relevantne poštanske službe) tri radna dana nakon slanja, isključujući dan slanja;

26.3.3 ukoliko je poslata avionskom ili međunarodnom poštom (osim u vrijeme kada je pošiljalac upoznat ili bi trebalo da bude upoznat sa prekidom relevantne poštanske službe) - 6 radnih dana nakon slanja, isključujući dan slanja;

26.3.4 ukoliko je poslata faksom (osim ako pošiljalac zna ili bi trebalo da zna da prenos nije uspio ili je nepotpun) - u vrijeme faks prenosa, ukoliko je primljena najmanje dva sata prije kraja radnog vremena radnim danima, i u svakom drugom slučaju narednog radnog dana.

26.4 U svrhu ove klauzule:

26.4.1 ovlaštena adresa označava bilo što od slijedećeg:

(a) u slučaju kompanije, njeno registrovano sjedište;

(b) u slučaju pojedinca, njegovu adresu koja je naznačena u ovom dokumentu ili drugu adresu koja je kao posljednja poznata pošiljaocu; ili

(c) na drugu adresu kako u pismenoj formi jedna strana obavijesti drugu u bilo kom trenutku tokom trajanja Roka zakupa.

26.4.2 radni dan označava bilo koji dan u nedjelji osim subote, nedjelje ili državnog praznika u Republici Crnoj Gori;

26.4.3 radno vrijeme označava sate od 9.30 do 17.30 svim radnim danima.



27 VIŠA SILA

27.1 Ukoliko Zakupac ne ispuni bilo koju ugovornu odredbu, preuzetu obavezu, uslov ili slične obaveze po ovom Ugovoru usljed dejstva Više sile, to neizvršenje neće predstavljati, za svrhe klauzule 28.2, kršenje odredbi ili uslova ovog Ugovora i takvo neizvršenje će biti opravdano dokgod je ono uslovljeno Višom silom, međutim, pod uslovom da Viša sila neće biti opravdanje za neplaćanje bilo koje Rente ili drugih iznosa koji se duguju Zakupodavcu prema odredbama ovog Ugovora. Da bi se mogao pozivati na ovu odredbu, Zakupac mora obavijestiti Zakupodavca u roku od 10 dana nakon što slučaj Više sile utiče na njegovo poslovanje.

DIO SEDMI: PRAVA NA RASKID UGOVORA

28 PRAVO ZAKUPODAVCA DA RASKINE UGOVOR

Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu koji stupa na snagu odmah nakon obavještenja Zakupcu u pismenoj formi ukoliko;

28.1 bilo koja od Renti ostane neplaćena 15 dana nakon uručivanja pismene obavijesti od strane Zakupodavca Zakupcu u kojoj se kaže da je prispjelo plaćanje potrebne zakupnine; ili

28.2 Zakupac krši bilo koju ugovornu odredbu ili uslov iz ovog Ugovora o zakupu koji se treba izvršiti ili ispoštovati od strane Zakupca i takvo kršenje ne ispravi u roku od 30 dana nakon dostavljanja pismenog obavještenja od strane Zakupodavca u kojem se navodi kršenje na koje se Zakupodavac žali i traži da se isto ispravi; ili

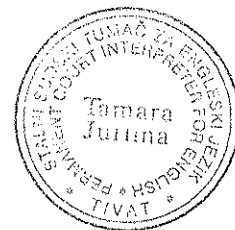
28.3 u slučaju nastanka okolnosti kojima se Zakupodavac ovlašćuje da ponovno udje na Imovinu shodno stavu 8 Dodatka 4;

28.4 Zakupac ili Garant postanu nesolventni (kako je definisano u narednoj Klauzuli);

28.5 Ugovor o zakupu Kraljičine plaže bude raskinut iz razloga koji su nastali usljed neizvršenja od strane Zakupca ili Amana ili Kompanije grupe bilo Zakupca ili Amana, u cjelosti ili djelimično;

28.6 Zakupac ne ispuni bilo koji od uslova na koje se u pućuje u Klauzuli 43 do Datuma stupanja na snagu.

28.7 Zakupac ne preda zahtjeve za odgovarajuća odobrenja do Datuma za predaju odobrenja u skladu sa stavom 2.1.1 Dodatka 4.



28.8 Ugovor o menadžmentu se raskine, prenese, ustupi ili istekne bez prethodnog pismenog odobrenja Zakupodavca, osim što se pravo Zakupodavca na raskid neće primjenjivati po ovoj pod-klauzuli ukoliko se Ugovor o menadžmentu obnovi na ili prije isteka izvornog (i, ako je primjenljivo, obnovljenog) roka Ugovora o menadžmentu.

Strane potvrđuju da ukoliko Zakupodavac raskine ovaj Ugovor o zakupu u skladu sa ovom Klauzulom, onda će FF&E pripadati Zakupodavcu izuzev Imovine u vlasništvu Amana.

29 NESOLVENTNOST

Nesolventnost označava u svrhu ovog dijela Ugovora o zakupu u slučaju da se radi o kompaniji:

29.1 imenovanje upravnika stečajne mase, administrativnog upravnika, likvidatora ili administratora osim gdje takav upravnik stečajne mase, administrativni upravnik, likvidator ili administrator bude otpušten u roku od 30 dana od imenovanja;

29.2 stupanje u neki dobrovoljni aranžman sa povjeriocima u pogledu izmirenja ili djelimičnog izmirenja svojih dugova;

29.3 bilo koji drugi analogan slučaj s vremena na vrijeme po zakonima Crne Gore ili druge važeće jurisdikcije;

ali isključujući dobrovoljnu likvidaciju u svrhu spajanja.

30 PRAVO ZAKUPCA NA RASKID UGOVORA

Zakupac može raskinuti ovaj Ugovor Obavještenjem u pismenoj formi ukoliko nastupe okolnosti koje daju pravo Zakupcu na raskid u skladu sa stavom 3.2 Dodatka 4.

31. PRAVO OBIJE STRANE NA RASKID UGOVORA

Svaka strana može raskinuti ovaj Ugovor obavještenjem u pismenoj formi drugoj strani ukoliko nastupe okolnosti koje daju pravo bilo kojoj strani na raskid u skladu sa stavom 3.3 Dodatka 4. Svaka strana može takođe raskinuti ovaj Ugovor o zakupu u skladu sa odredbama Klauzule 21.1.



DIO OSMI: GARANCIJA

32 OBAVEZE GARANTA

32.1 Garant ugovara sa Zakupodavcem da će tokom Roka zakupa Zakupac uredno plaćati Rente i poštovati i izvršavati ugovorne odredbe i druge uslove Ugovora o zakupu, i u slučaju neizvršenja Garant će platiti Rente i ispoštovati ugovorne odredbe i uslove koje Zakupac nije izvršio i ispraviti Zakupodavcu na zahtjev i nadoknaditi Zakupodavcu sve gubitke, štete, troškove i rashode koji nastanu s tim u vezi ili koje pretrpi Zakupodavac.

32.2 Na obaveze Garanta neće ni na koji način uticati:

32.2.1 bilo kakav nemar ili uzdržavanje od strane Zakupodavca u naplati Renti ili poštovanju ili izvršenju ugovornih odredaba i uslova Ugovora o zakupu;

32.2.2 bilo koje vrijeme ili odgoda plaćanja koju Zakupcu dozvoli Zakupodavac;

32.2.3 bilo kakvo odbijanje od strane Zakupodavca da prihvati Rente od Zakupca nakon kršenja ugovornih odredbi od strane Zakupca;

32.2.4 bilo koji dogovor sa Zakupcem, bilo kakva dozvola ili pristanak dat Zakupcu, ili bilo kakva promjena u uslovima Ugovora o zakupu;

32.2.5 napuštanje dijela Imovine, osim što Garant neće imati nikakvu obavezu u odnosu na napušteni dio u pogledu bilo kojeg perioda nakon datuma napuštanja;

32.2.6 bio koji drugi čin, stvar ili predmet, ili oslobadjanje bilo kojeg lica, osim izričitog oslobadjanja u pismenoj formi od strane Garanta.

32.3 Ukoliko se Zakupac likvidira, ili ukoliko likvidator Zakupca ospori Ugovor o zakupu, Garant će po pismenoj obavijesti dobijenoj od strane Zakupodavca u roku od šest mjeseci nakon datuma likvidacije Zakupca ili osporavanja prihvatiti novi zakup Imovine;

32.3.1 tokom perioda koji počinje na datum likvidacije ili osporavanja i nastavlja se tokom preostalog dijela Roka zakupa koji nije istekao uz Rente koje su tada plative po Ugovoru o zakupu;

32.3.2 zavisno od i uz pogodnosti Ugovora o zakupu ukoliko još uvijek postoji;

32.3.3 zavisno od istih ugovornih odredaba i uslova kao u Ugovoru o zakupu (medjutim bez da se zahtijeva da neko drugo lice nastupa u svojstvu garanta);



s tim da takav novi ugovor o zakupu stupi na snagu od datuma likvidacije ili osporavanja i da bude odobren na trošak Garanta koji će napraviti i uručiti Zakupodavcu kopiju istoga.

33. OBAVEZE GARANTA ZAKUPODAVCA

Obaveze Garanta Zakupodavca prema Zakupcu:

33.1 da sklopi ugovor sa ili da obezbijedi da drugo vladino tijelo ili ministarstvo sklopi ugovor sa glavnim kreditorom Zakupca ("Glavni kreditor") kojim se u razmatranju zajma od strane Glavnog kreditora Zakupcu za svrhu izvođenja Radova izvjesna prava i/ili garancija daju Glavnom kreditoru od strane Garanta Zakupodavca pod uslovima razumno prihvatljivim Glavnom kreditoru.

33.2 izvršenje obaveza Zakupodavca sadržanih u klauzulama 23.1 i 23.5.

DIO DEVETI: UGOVOR O MENADŽMENTU

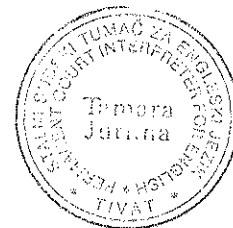
34. Ugovor o menadžmentu

34.1 Na ili prije Datuma stupanja na snagu, Aman i Zakupac su saglasni da sklope Ugovor o menadžmentu u formi datoj u Dodatku 9 i dostaviće Zakupodavcu primjerak sklopljenog Ugovora o menadžmentu i sve druge relevantne sporazume u roku od 10 dana od njihovog zaključenja.

DIO DESETI: ČINIDBENA GARANCIJA

35 Činidbena garancija

35.1 Na dan ili prije početka Radova, Zakupac će obezbijediti zaključivanje činidbene garancije sa nekom međunarodnom bankom od ugleda ('Banka'), u istoj ili suštinski istoj formi kakva je data u Dodatku 10, a takva činidbena garancija će obuhvatiti odredbe kojima se zahtijeva da Banka plati Zakupodavcu na prvi zahtjev Zakupodavca sumu koju Zakupodavac navede do iznosa garancije od 20 miliona eura (ali zavisi od zbirnog minimalnog iznosa Činidbene garancije i Činidbene garancije za KP koji iznosi 40 miliona) ukoliko Zakupodavac ponovno stupi ili dodje u ponovni posjed Imovine u skladu sa stavom 8 Dodatka 4.



DIO JEDANAESTI: ARBITRAŽA I JURISDIKCIJA

36 Sporovi

Svi sporovi (u daljem tekstu: 'Spor') između bilo koje od ugovornih strana koji nastane u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu mora biti riješen u skladu sa DIJELOM JEDANAEST ovog Ugovora o zakupu.

37 Obavijest o sporu

Smatraće se da je spor nastao po dostavljanju od strane jedne drugim ugovornim stranama obavijesti (u daljem tekstu: 'Obavijest o sporu') u kojoj će biti navedeno da je došlo do Spora kao i kratak opis i rezime pomoći koja se zahtijeva.

38 Pregovori

Ugovorne strane moraju prvo pokušati da riješe svaki Spor međusobnim dogovorom u roku od 30 (trideset) dana od datuma dostavljanja Obavijesti o sporu.

39 Arbitraža

39.1 Svaki spor koji ne bude riješen međusobnim dogovorom između ugovornih strana u roku od 30 (trideset) dana od upućivanja Obavijesti o sporu, mora biti riješen arbitražom u skladu sa Arbitražnim pravilima Londonskog suda za međunarodnu arbitražu (u daljem tekstu: LCIA pravila) kako je to dopunjeno ovom klauzulom.

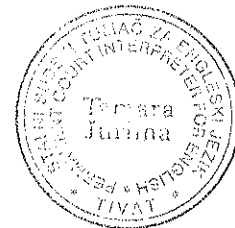
39.2 'Arbitražni tribunal' će se sastojati od tri arbitra koji se imenuju u skladu sa LCIA pravilima kako je to dopunjeno ovom klauzulom.

39.3 Sjedište arbitraže će biti London.

39.4 Jezik arbitraže će biti engleski. Svaka od ugovornih strana koja dostavi dokument na jeziku koji nije engleski, a na koji želi da se osloni, mora također dostaviti uz takav dokument i engleski prevod glavnih njegovih dijelova.

39.5 Arbitražni tribunal će sprovesti postupak u skladu sa LCIA pravilima kako je to dopunjeno ovom klauzulom i imaće ovlaštenje da shodno uslovima ove klauzule obezbijedi sve što smatra da je neophodno uzimajući u obzir da se postupak može odnositi na više od jednog Spora.

39.6 U skladu sa LCIA pravilima arbitražni postupak će početi kada jedna od ugovornih strana (u daljem tekstu: Predlagač) pošalje svoj Zahtjev za arbitražu u Pisarnicu LCIA suda. Prilikom dostavljanja svog Zahtjeva za arbitražu LCIA-u, Predlagač mora istovremeno dostaviti Zahtjev za arbitražu i drugim ugovornim stranama.



40. IMENOVANJE ARBITRAŽNOG TRIBUNALA

40.1 U roku od 28 dana od datuma Zahtjeva za arbitražu sve ugovorne strane moraju pokušati da se dogovore o nominovanju dvojice arbitara.

40.2 Ukoliko se ugovorne strane dogovore o nominaciju dva arbitra, takvi arbitri će u roku od 14 dana od njihovog imenovanja od strane LCIA nominovati trećeg arbitra koji će biti njihov predsjedavajući.

40.3 U slučaju da ugovorne strane ne mogu da se dogovore o nominaciji dvojice arbitara za vrijeme perioda od 28 dana kako se navodi u klauzuli 40.1, imenovanje sve trojice arbitara mora biti izvršeno od strane LCIA.

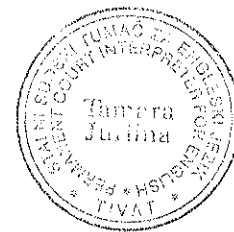
40.4 Ukoliko dva arbitra nominovana od strane ugovornih strana ne mogu da se dogovore o nominaciji trećeg arbitra u roku od 14 (četnaest) dana od njihovog imenovanja, trećeg arbitra, koji djeluje u svojstvu predsjedavajućeg, imenovaće LCIA.

40.5 Ugovorne strane su saglasne da ukoliko Spor nastane nakon što je Arbitražni tribunal imenovan shodno ovoj klauzuli ('Naknadni spor') onda će se, shodno saglasnosti Arbitražnog tribunala, isti Arbitražni tribunal imenovati i u vezi Naknadnog spora ili sporova. Ukoliko se Arbitražni tribunal ne saglasi sa time da bude imenovan u vezi nekog od Naknadnih sporova, imenovaće se novi arbitri za Naknadni spor na način kako je to predviđeno pod-klauzulama 40.1 - 40.4 ovog Ugovora o zakupu.

41. ARBITRAŽNA ODLUKA

41.1 Svaka od ugovornih strana se saglašava da će biti obavezana svim i svakom pojedinačnom odlukom ili presudom svakog Arbitražnog tribunala koji se imenuje u skladu sa ovom klauzulom bez obzira da li ili ne takva strana sudjeluje u arbitražnom postupku, pod uslovom da je dobila obavijest o takvom postupku u skladu sa odredbama ove klauzule.

41.2 Ugovorne strane se odriču svih prava na molbu ili žalbu bilo kojem sudu ili tribunalu nadležne jurisdikcije u najvećoj mjeri dozvoljenoj zakonom a u vezi sa bilo kojim od pravnih pitanja koja nastanu tokom arbitraže ili u vezi sa arbitražnom odlukom donesenom u skladu sa ovom klauzulom osim za one postupke koji se odnose na primjenu odredaba ove klauzule ili arbitražne odluke donesene od strane Arbitražnog tribunala i osim za bilo koji postupak kojim se traži privremena ili druga provizorna pomoć putem arbitražnog postupka u bilo kojem sudu nadležne jurisdikcije.



42 JURISDIKCIJA

Ovaj Ugovor o zakupu će se u svakom pogledu upravljati prema i tumačiti u skladu sa zakonima Republike Crne Gore.

DIO DVANAESTI: ČINIDBENA GARANCIJA I BANKARSKA GARANCIJA

43 ČINIDBENA GARANCIJA I BANKARSKA GARANCIJA

43.1 Činidbena garancija od 250.000 eura u korist Zakupodavca trenutno na snazi nastaviće da bude punovažna dok se ne izda i stupi na snagu bankarska garancija na koju se upućuje u narednoj Klauzuli 43.2.

43.2 Na ili prije Datuma stupanja na snagu Zakupac će obezbijediti izdavanje neopozive i bezuslovne bankarske garancije od strane neke međunarodne banke od ugleda u korist Zakupodavca i u formi koju razumno odobri Zakupodavac na iznos od 500.000 eura i koja će uključivati preuzimanje obaveze od strane banke da na zahtjev isplati Zakupodavcu iznos do sume od 500.000 eura pod uslovom da zahtjev sadrži izjavu da je Zakupac materijalno prekršio obavezu plaćanja Preliminarne rente i/ili nije izvršio ugovorne odredbe i uslove sadržane u ovom Ugovoru o zakupu i sadržavaće odredbu koja dozvoljava Zakupodavcu da potražuje cjelokupan garantovani iznos ukoliko je Zakupodavac raskinuo ovaj Ugovor o zakupu u skladu sa Klauzulom 28 ili Zakupac ustupi ili na drugi način napusti ovaj Ugovor o zakupu. Takva bankarska garancija će isteći (i) kada činidbena garancija na koju se upućuje u Klauzuli 35 bude izdata i na snazi ili (ii) ukoliko se Ugovor o zakupu raskine u skladu sa Klauzulom 30 ili 31 izuzev gdje je do raskida po osnovu tih klauzula došlo usljed neizvršenja od strane Zakupca.

DIO TRINAESTI: ODLOŽNI USLOVI

44. PUNOVAŽNOST UGOVORA O ZAKUPU

44.1 Ovaj Ugovor o zakupu će stupiti na snagu 15. januara 2007. godine (Datum stupanja na snagu) do kog datuma svi slijedeći uslovi moraju biti ispunjeni:

44.1.1. Ugovor o menadžmentu i pripadajući sporazumi (i) sklopljeni od strane Zakupca i Amana i (ii) sami stupili na snagu i dobili pravno dejstvo i (iii) njihove ovjerene kopije dostavljene Zakupodavcu u skladu sa Klauzulom 34.1; i

44.1.2. bankovna garancija na koju se upućuje u Klauzuli 43.2 dostavljena Zakupodavcu u formi koja će zadovoljiti Zakupodavca i ista ne stupi na snagu; i

44.1.3. da se sklopi Ugovor za zakup Kraljičine plaže.



44.2. Na Datum stupanja na snagu Zakupac će, u skladu sa uslovima ovog Ugovora o Zakupu, ući na i preuzeti Imovinu i preuzeće ugovore o radu Zaposlenih u skladu sa Klausulom 13.

44.3 Ukoliko uslovi na koje se upućuje u pod-klausulama 44.1.1, 44.1.2 i 44.1.3 ne budu ispunjeni do Datuma stupanja na snagu onda Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor sa direktnim dejstvom putem pismenog obavještenja koje dostavlja Zakupcu.

DIO ČETRNAESTI: POSTOJEĆI FF&E NA DATUM UGOVORA

45. POSTOJEĆI FF&E

45.1 Zakupac prihvata da FF&E instaliran na Imovini na datum ovog Ugovora ("Postojeći FF&E") pripada Zakupodavcu i da će Zakupodavac imati pravo da ukloni postojeći FF&E u roku od 20 dana od Dana stupanja na snagu. Zakupodavac će se konsultovati sa Zakupcem prije uklanjanja bilo kojih elemenata Postojećeg FF&E do kog dođe nakon Datuma stupanja na snagu.

OVAJ UGOVOR O ZAKUPU JE SAČINJEN U TRI PRIMJERKA NA DATUM NAZNAČEN NA POČETKU OVOG UGOVORA O ZAKUPU.



DODATAK 1

Opis Imovine

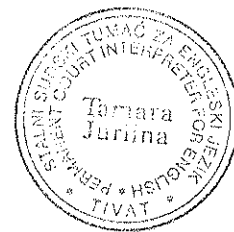
Sva zemlja koja je na Planu označena crvenim ivicama i koja uključuje parcele broj 61, 346, 529, 539, 583, 742, 750, 801, 803, 804, 806 i 810 u Katastru Republike Crne Gore.



DODATAK 2

Izuzeca i zadržavanja prava

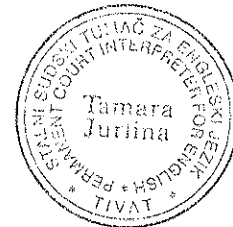
1. Pravo da se u nekom odgovarajućem roku i uz odgovarajuću obavijest (osim u slučaju hitnosti) stupi na Imovinu onoliko često koliko to bude potrebno po ovom Ugovoru o zakupu u sve svrhe za koje je Zakupac saglasan po ovom Ugovoru o zakupu da dozvoli pristup.
2. Pravo na izgradnju i inspekciju, održavanje, popravak i obnavljanje i na priključivanje na i korišćenje Cjevovodova u, na ili ispod Imovine bilo kada tokom Roka zakupa a u korist neke susjedne imovine uz uslov da takvo pravo bude ostvareno od strane Zakupodavca na način koji neće uticati na poslovanje Imovine kao hotela u skladu sa Dozvoljenom upotrebom i uz uslov da Zakupodavac popravi prouzrokovanu štetu.



DODATAK 3

Opterećenja

- Pravo javnog korištenja pješačke staze koja prelazi preko Imovine i nadležnih vladinih ili opštinskih tijela da ulaze na Imovinu u svrhu održavanja pomenute staze;
- Prava relevantnih crkvenih vlasti i građana, u skladu sa klauzulom 23.4, da imaju pristup do i korištenje Crkava;
- Pravo javnog (sa ili bez vozila) korištenja javnog puta koji prolazi kroz Imovinu do sela Sveti Stefan i nadležnih vladinih ili opštinskih tijela da ulaze na Imovinu u svrhu održavanja pomenutog javnog puta;
- Pravo komunalnog preduzeća da ulazi na Imovinu radi održavanja komunalnih instalacija ili opreme u posjedu takve komunalne kompanije a koja je instalirana na, iznad ili ispod Imovine na datum ovog Ugovora o Zakupu.
- Bilo koja druga prava u korist trećih strana, prava korištenja, izuzeci, rezerve ili druga opterećenja upisana na Imovinu u Katastru Republike Crne Gore.



DODATAK 4

Odredbe koje se odnose na Radove

1 Definicije i tumačenja

U svrhu ovog Dodatka, izrazi definisani u ovom stavu 1.1 imaju značenja koja su im ovdje data.

1.1 'Odobrenja'

Pozivanje na 'odobrenja' predstavlja svako upućivanje na odobrenja, pristanke, dopuštenja i dozvole bilo lokalnih ili drugih nadležnih organa koje budu s vremena na vrijeme neophodne kako bi se Zakupcu omogućilo da počne sa Radovima i da ih obavlja, kao i svaku i pojedinačnu fazu istih, u skladu sa zakonom i da ukoliko su uništeni ili oštećeni da izvrši njihov povraćaj u prijašnje stanje. Pozivanja na odobrenja se trebaju shvatiti shodno stavu 3.2 ovog Dodatka kao ona koja su promijenjena, ublažena i kojih se odreklo.

1.2 'Datum za podnošenje odobrenja'

'Datum za podnošenje odobrenja' znači, za potrebe stava 2.1.1 ovog Dodatka, 30. jun 2007. godine.

1.3 'Projektant'

'Projektant' predstavlja firmu Denniston International Architects, Planners and Interior Designers ili u skladu sa stavom 4.3.1 ovog Dodatka svako drugo lice ili firmu, koji je kvalifikovani projektant ili projektantska firma, a koga Zakupac s vremena na vrijeme imenuje za vršenje funkcija Projektanta shodno odredbama ovog Dodatka.

1.4 'Gradjevinski ugovor'

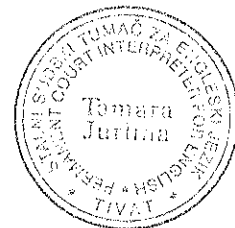
'Gradjevinski ugovor' označava ugovor između Zakupca i međunarodno priznatog i uglednog izvođača radova za obavljanje Radova.

1.5 'Faktor zakašnjenja'

Pozivanje na 'faktor zakašnjenja' predstavlja svako upućivanje na sve one okolnosti koje su van kontrole Zakupca a koje prouzrokuju kašnjenje u izvršenju Radova a što se nije moglo razumno predvidjeti na datum ovog Ugovora o zakupu.

1.6 'Dozvoljena promjena'

Pozivanje na 'dozvoljene promjene' predstavlja svako upućivanje na slijedeće:



1.6.1 svaku onu promjenu, a koja se ne smatra neprihvatljivom promjenom, koju zahtijevaju lokalni ili drugi nadležni organi bilo kao uslov odobrenja ili nastavak važenja odobrenja od takvih lokalnih ili drugih organa ili kao posljedica bilo kakvih promjena, ublaženja ili obustavljanja, ili

1.6.2 svaku drugu promjenu, a koja se ne smatra neprihvatljivom promjenom, predloženu od strane Projektanta i odobrenu u pismenoj formi od strane Zakupodavca čije odobrenje se ne može neopravdano uskratiti.

1.7 'Neprihvatljiva promjena'

Upućivanje na 'neprihvatljivu promjenu' ili svako upućivanje na bilo kakvu promjenu koja bi suštinski izmijenila projekat, plan, prirodu, kapacitet ili standard izgradnje Imovine kako je to predviđeno u Gradjevinskoj dokumentaciji ili šteti upotrebi Imovine ili dijela Imovine za Dozvoljenu upotrebu.

1.8 'Promjena'

Pozivanje na 'promjenu' predstavlja svako upućivanje na dopunu ili odstupanje od detalja Radova sadržanih u Gradjevinskoj dokumentaciji, bilo u vidu izmjena, dopuna ili izostavljanja.

1.9 'Gradjevinska dokumentacija'

'Gradjevinska dokumentacija' znači planove, crteži, specifikacije i ostalu dokumentaciju koja se odnosi na Radove.

2 Izvodjenje Radova

2.1 Davanje odobrenja

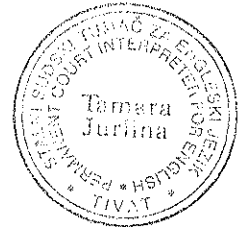
Zakupac mora

2.1.1 pokrenuti postupak za dobijanje svih neophodnih odobrenja potrebnih za izvođenje Radova do Datuma podnošenja odobrenja; i

2.1.2 uredno postupati radi dobijanja svih neophodnih odobrenja u skladu sa stavom 3 ovog Dodatka, a Zakupodavac ima obavezu da Zakupcu pruži svu razumnu pomoć sa tim u vezi.

2.2 Način izvodjenja radova

Zakupac mora, odmah nakon pribavljanja svih neophodnih odobrenja, početi i uredno izvoditi i završavati Radove:



2.2.1 na kvalitetan i stručan način i sa kvalitetnim materijalima;

2.2.2 u skladu sa uslovima odobrenja i poštujući zahtjeve i uslove zakona i propisa svih državnih i lokalnih vlasti, uključujući i zahtjeve Zavoda za zaštitu spomenika;

2.2.3 u skladu sa uslovima svih pristanaka;

2.2.4 u skladu sa Standardima Amana;

2.2.5 u skladu sa građevinskom dokumentacijom;

2.2.6 u skladu sa odredbama ovog Dodatka.

2.3 Vremenski okvir

U skladu sa odredbama stava 2.4 ovog Dodatka, Zakupac mora uložiti sve razumne napore kako bi izveo i suštinski završio radove najkasnije do procijenjenog Datuma završetka.

2.4. Kašnjenja i produžavanje roka

U slučaju kada izvodjenje Radova kasni i takvo kašnjenje se, po prihvatljivom mišljenju Projektanta, pripisuje nekom faktoru kašnjenja, Zakupcu treba biti dozvoljeno produženje vremena za izvodjenje Radova utvrđeno u skladu sa stavom 2.5 ovog Dodatka i datum do kojeg se od Zakupca zahtijeva da Radovi budu izvedeni i završeni kako je predviđeno stavom 2.3 ovog Dodatka i Datum završetka na koji se upućuje u tački 8.1 ovog Dodatka treba shodno tome odložiti.

2.5 Izračunavanje perioda produžetka

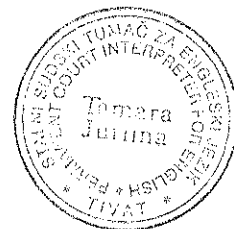
Period svakog produžetka shodno stavu 2.4 ovog Dodatka treba da bude onaj period koji je od strane Projektanta potvrđen kao prihvatljiv.

2.6 Uvjerenje o završetku radova

Čim Radovi budu izvedeni i suštinski završeni u skladu sa odredbama ovog Dodatka, Projektant izdaje certifikat o tome i kopiju istoga dostavlja Zakupodavcu. Datum ovog Uvjerenja o završetku radova naziva se Datumom izdavanja uvjerenja.

2.7 Ostala neriješena pitanja

Izdavanje uvjerenja od strane Projektanta u skladu sa stavom 2.6 ovog Dodatka neće ni na koji način uticati na ili umanjiti obaveze Zakupca prema odredbama ovog Dodatka, te Zakupac mora uraditi slijedeće:



2.7.1 što je moguće prije nakon Datuma izdavanja uvjerenja izvršiti i završiti u skladu sa odredbama ovog Dodatka sve Radove koji nisu završeni na Datum izdavanja uvjerenja, i

2.7.2 po završetku radova obezbijediti uklanjanje sa Imovine svog otpada, građevinskog i drugog materijala i opreme.

2.8 Planovi i crteži 'izvedenog stanja'

U roku od 25 dana nakon Datuma izdavanja uvjerenja Zakupac će dostaviti Zakupodavcu kompletan set planova i crteža 'izvedenog stanja' koji se odnose na Radove.

3 Odobrenja

3.1 Dobijanje odobrenja

Zakupac mora:

3.1.1 učiniti sve razumne napore da dobije sva neophodna odobrenja što je prije izvodljivo nakon datuma ovog Ugovora o zakupu;

3.1.2 dostaviti Zakupodavcu kopiju svakog zahtjeva za dobijanje odobrenja, zajedno sa kopijom svih pratećih crteža i ostale dokumentacije, kao i kopiju svakog dobijenog odobrenja;

3.1.3 učiniti sve razumne napore da obezbijedi da nijedno odobrenje ne bude opozvano i da sva odobrenja budu produžena kao punovažna;

Zakupac mora platiti i nadoknaditi Zakupodavcu sve naknade, troškove i izdatke koji se odnose na i proističu iz prethodnog.

Odbijanje odobrenja

Ako se odobrenje odbije ili ne izda od strane relevantnih vlasti ili se izda uz određeni uslov ili uslove i ukoliko takvo odbijanje ili ne dobijanje takvog odobrenja ili uslovi koji se nameću uz odobrenje, po razumnom mišljenju Zakupca, materijalno i nepovoljno mijenjaju ili modifikuju specifikacije u odnosu na Radove ili će vjerovatno materijalno i nepovoljno uticati na poslovanje Imovine u skladu sa Dozvoljenom upotrebom, onda će Zakupac dati obavještenje Zakupodavcu (Obavještenje o odobrenju) u kome će se dati detalji odbijenog odobrenja ili uslovi nametnuti uz takvo odobrenje, zavisno od slučaja, i njihov predviđen uticaj na Radove i/ili poslovanje Imovine (Problem sa odobrenjem) i Zakupodavac i Zakupac će u tom smislu uložiti sve razumne napore da razriješe taj Problem sa odobrenjem da omogućće nastavak radova i da se Imovina koristi i posluje na način predviđen ovim Ugovorom. Ukoliko se, međutim, Problem sa odobrenjem ne razriješi u roku od 45 dana od



datum kada je Obavještenje o odobrenju uručeno Zakupodavcu, Zakupac može raskinuti ovaj Ugovor u skladu sa Klauzulom 30 pod uslovom, međutim, da ukoliko ima neslaganja između Zakupodavca i Zakupca u vezi toga da li Problem sa odobrenjem materijalno i nepovoljno mijenja ili modifikuje specifikaciju u odnosu na Radove i/ili će vjerovatno materijalno i nepovoljno uticati na poslovanje Imovine u skladu sa Dozvoljenom upotrebom svaka strana može, prije isteka roka od 45 dana od Obavještenja, uputiti spor na arbitražu u skladu sa DIJELOM JEDANAEST ovog Ugovora u kom slučaju Zakupac ne može raskinuti ovaj Ugovor prema ovom stavu ukoliko ili dok Arbitražni tribunal nije utvrdio da Problem sa odobrenjem zaista materijalno i nepovoljno mijenja ili modifikuje specifikaciju u odnosu na Radove i/ili je vjerovatno da će materijalno i nepovoljno uticati na poslovanje Imovine u skladu sa Dozvoljenom upotrebom. U slučaju da Arbitražni tribunal utvrdi da Problem sa odobrenjem materijalno i nepovoljno ne mijenja ili modifikuje specifikaciju u odnosu na Radove ni/niti je vjerovatno da će materijalno i nepovoljno uticati na poslovanje Imovine u skladu sa Dozvoljenom upotrebom, onda se neke ili sve klauzule o kašnjenju izazvanom raspravom pred Arbitražnim tribunalom mogu smatrati kao faktor koji je doprinio kašnjenju, kako je utvrdio Arhitekta u skladu sa stavom 2.4.

3.3 Nedobijanje odobrenja

Ukoliko Zakupac ne dobije neophodna odobrenja koja se zahtijevaju za početak Radova do Krajnjeg roka onda svaka strana može raskinuti ovaj Ugovor u skladu sa odredbama Klauzule 30.

3.4 Promjene odobrenja

Zakupac ne smije zahtijevati niti se složiti sa bilo kakvom promjenom, ublaženjem ili obustavljanjem nekog od odobrenja ili uslova koji predstavlja sastavni dio odobrenja, a bez prethodnog pismenog pristanka Zakupodavca.

3.5 Obavješćavanje o promjeni

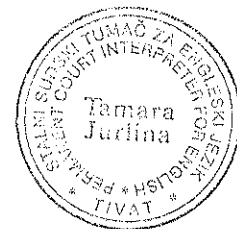
Zakupac mora odmah obavijestiti Zakupodavca o svim promjenama koje se zahtijevaju od strane lokalnih ili drugih nadležnih vlasti bilo kao uslov za dobijanje odobrenja ili produženja pravosnažnosti odobrenja ili kao posljedica bilo kakve promjene, ublaženja ili obustavljanja nekog od odobrenja.

4 Gradjevinski ugovor i pitanja koja se odnose na njega

4.1 Gradjevinski ugovor

4.1.1 Zaključivanje Gradjevinskog ugovora

Zakupac mora odmah zaključiti Gradjevinski ugovor i imenovati Projektanta za obavljanje funkcije projektanta po takvom ugovoru, čim je to praktično moguće nakon datuma ovog Ugovora o zakupu. Zakupac je saglasan da se konsultuje sa



Zakupodavcem u pogledu imenovanja izvođača građevinskih radova i uslova Građevinskog ugovora prije izvršenja Građevinskog ugovora.

4.1.2 Modifikacija Gradjevinskog ugovora

Zakupac ne smije promijeniti ili modifikovati rokove i uslove Gradjevinskog ugovora a da se prethodno ne konsultuje sa Zakupodavcem i prisustvuje svakom sastanku koji Zakupodavac može razumno tražiti da bi se razgovaralo o takvim promjenama ili modifikacijama.

4.1.3 Postupanje u skladu sa obavezama

Zakupac mora postupati u skladu sa svojim obavezama po Gradjevinskom ugovoru u svakom trenutku i činiti sve razumne napore kako bi obezbijedio da imenovani izvodjač ispunjava u svakom trenutku svoje obaveze u skladu sa Gradjevinskim ugovorom;

4.1.4 Obavješćavanje o nepoštovanju obaveza od strane izvodjača gradjevinskih radova

Zakupac mora odmah obavijestiti Zakupodavca o svakom propustu izvodjača radova da izvrši svoje obaveze po Gradjevinskom ugovoru kao i o svim okolnostima koje eventualno mogu dovesti do takvog propusta;

4.1.5 Raskid Gradjevinskog ugovora

Zakupac ne smije ostvariti ili tražiti da ostvari bilo koje od svojih prava koja mu stoje ili mogu stajati na raspolaganju da zaključi Gradjevinski ugovor ili da ga smatra zaključenim a da se prethodno ne konsultuje sa Zakupodavcem i prisustvuje svakom sastanku koji Zakupodavac može razumno tražiti da bi se razgovaralo o takvom raskidu Građevinskog ugovora.

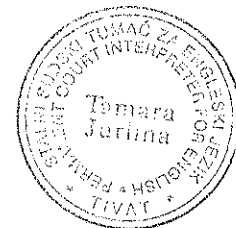
4.2 Zamjena Gradjevinskog ugovora

4.2.1 Odobrenje novog Gradjevinskog ugovora

Ukoliko se Gradjevinski ugovor raskine, Zakupac ne smije zaključiti novi Gradjevinski ugovor sa bilo kojim licem za izvodjenje radova a da se prethodno ne konsultuje sa Zakupodavcem i prisustvuje svakom sastanku koji Zakupodavac može razumno tražiti da bi se razgovaralo o novom Građevinskom ugovoru.

4.3 Projektant

4.3.1 Zamjena Projektanta



Zakupac ne smije imenovati drugo lice osim Projektanta za vršenje funkcija projektanta po Gradjevinskom ugovoru ili imenovati bilo koje drugo lice za obavljanje ekvivalentnih funkcija po nekom novom Gradjevinskom ugovoru ukoliko takvo lice nije prvo odobreno od strane Zakupodavca čije se odobrenje ne smije neopravdano uskratiti.

5 Pregled Radova

5.1 Pravo Zakupodavca na inspekciju

Zakupodavac može u svako razumno doba stupiti na Imovinu kako bi pregledao stanje i napredovanje radova i odgovarajući predstavnici Zakupca imaju obavezu da prisustvuju sastancima koje razumno traži Zakupodavac da bi se razgovaralo o stanju i napredovanju radova.

5.2 Nedostaci

5.2.1 Obavijest o nedostacima

Ukoliko Projektant smatra da bilo koji radovi nisu izvedeni ili se ne izvode u skladu sa odredbama ovog Dodatka on može uputiti Zakupcu u svakom trenutku prije Datuma izdavanja uvjerenja obavijest ('obavijest o nedostacima') u kojoj će biti navedeni svi relevantni nedostaci na Radovima.

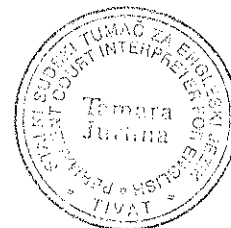
5.2.2 Ukoliko Projektant ne obavijesti Zakupca da je povukao obavijest o nedostacima u roku od 7 dana nakon njenog upućivanja, tada na kraju tog perioda Zakupac mora odmah preduzeti sve neophodne mjere kako bi otklonio nedostatke specificirane u takvoj obavijesti ('Popravne mjere').

5.2.3 Pravo Zakupodavca u slučaju neizvršenja

Ukoliko Popravne mjere ne započnu u roku od 10 dana nakon upućivanja obavijesti o nedostacima, ili ukoliko Zakupac na drugi način propusti da ih uredno izvrši i završi, tada, bez štete po bilo koje drugo njegovo pravo ili pravni lijek u vezi takvog propusta, Zakupodavac može sam izvršiti i završiti popravne mjere ili dati da se sprovedu i završe. Svi troškovi i izdaci koje Zakupodavac bude imao postupajući na taj način moraju biti nadoknadjeni Zakupodavcu od strane Zakupca na zahtjev, sa kamatom od datuma plaćanja od strane Zakupodavca ili od zahtjeva ukoliko je on kasniji, do datuma naknade od strane Zakupca.

5.3 Obaveze Zakupca na koje ne utiče neupućivanje Obavještenja o propustima, itd

Obaveze Zakupca po odredbama ovog Dodatka neće biti pogodjene ili umanjene na bilo koji način, slijedećim:



5.3.1 neizvršenjem ili propustom od strane Projektanta da uputi obavijest o propustima ukoliko bilo koji od Radova nije izvršen ili se ne vrši u skladu sa ovim Dodatkom, ili

5.3.2 odobrenjem od strane Zakupodavca Gradjevinske dokumentacije ili promjene ili bilo koje druge stvari na koju se poziva u ovom Dodatku.

5.4 Poštovanje klauzule 4 od strane Zakupca

5.4.1 Zakupodavac će imati pravo, za sopstveni račun, u bilo kom trenutku od Datuma stupanja na snagu do Datuma izdavanja uvjerenja, uz razumnu obavijest Zakupcu, da pregleda i izvrši uvid u knjige i evidencije Zakupca koje se odnose na troškove radova, a Zakupac će ažurno odgovoriti na svako razumno pitanje koje Zakupodavac postavi kao rezultat uvida u takve knjige i evidencije.

5.4.2 Prije izdavanja Uvjerenja o završetku radova u skladu sa stavom 2.6 ovog Dodatka Zakupac će izdati izjavu ovjerenu od strane nezavisnog računovođe koja potvrđuje ukupne troškove radova i u takvoj izjavi treba pobrojati troškove svake veće stavke Radova.

6 Opšti dio

6.1 Održavanje Radova

Tokom napredovanja Radova Zakupac mora održavati Imovinu i Radove u dobrom stanju i redu i preduzimati sve neophodne mjere i predostrožnosti da ih zaštiti od štete prouzrokovane požarom, i mora čuvati Imovinu bezbjednom od bespravnog ulaženja.

6.2 Obeštećenje

Zakupac mora platiti i obeštetiti Zakupodavca za sve naknade, tereta i druga plaćanja bilo koje vrste koja se moraju bilo kada plaćati lokalnim i drugim nadležnim vlastima ili organima a u vezi radova, odgovarati za, i obeštetiti Zakupodavca za sve tužbe, troškove, potraživanja, zahtjeve i finansijska dugovanja bilo koje vrste a koje se odnose na propust od strane Zakupca da postupi u skladu sa svojim obavezama da završi Radove shodno neophodnim odobrenjima i zakonskim uslovima.

6.3 Primljene obavijesti

Zakupac mora odmah obavijestiti Zakupodavca o svim obavijestima koje primi a koje se na bilo koji način odnose na Radove, bilo da je takve obavijesti primio od strane lokalnih ili drugih nadležnih organa i mora dostaviti kopiju svake takve obavijesti Zakupodavcu u roku od 10 dana od njenog prijema.



6.4 Neisplaćeni dobavljači

Zakupac mora obešteti Zakupodavca za sva potraživanja od strane neisplaćenih dobavljača u vezi robe ili materijala koji se s vremena na vrijeme nalaze na Imovini.

7 Osiguranje Radova i Imovine

7.1 Ugovorna odredba za osiguranje Radova

Do Datuma izdavanja uvjerenja, Zakupac mora osigurati Radove i Imovinu na zajedničko ime Zakupodavca i Zakupca od gubitaka ili štete nastalih uslijed bilo kojeg od Osiguranih rizika, na iznos koji će biti jednak punom trošku povraćaja Radova u prethodno stanje, ili onog njihovog dijela koji se s vremena na vrijeme izvodi, u slučaju njihovog potpunog uništenja zajedno sa troškovima rušenja, čišćenja terena, naknadama za projektanta i drugim naknadama za izvršene profesionalne usluge.

7.2 Odgovornost treće strane

Zakupac mora odmah izvršiti i zatim održavati ona osiguranja i u onim iznosima koje Zakupodavac može s vremena na vrijeme razložno zahtijevati a u vezi odgovornosti Zakupca po, i bilo koje odgovornosti Zakupodavca u odnosu na odgovornost treće strane.

7.3 Odobreni osiguravači

Sva osiguranja na koja se poziva u ovom stavu moraju biti zaključena kod osiguravača koje prethodno pismenim putem odobri Zakupodavac, a čije se odobrenje ne smije neopravdano uskratiti.

7.4 Premije i polisa osiguranja

Zakupac mora platiti sve premije i sve druge iznose koji su neophodni da bi se osiguranje na koje se poziva u ovom stavu zaključilo i održavalo, i mora dostaviti Zakupodavcu na zahtjev polisnu osiguranja i potvrdu za premiju za tadašnju tekuću godinu.

7.5 Prava Zakupodavca u slučaju neizvršenja

Ukoliko Zakupac propusti da zaključi osiguranje u skladu sa stavom 7, tada Zakupodavac može sam zaključiti i održavati osiguranje - ne dovodeći u pitanje bilo koje drugo pravo ili pravni lijek Zakupodavca u vezi takvog neizvršenja. Sve premije i svi drugi iznosi koje Zakupodavac plati u tu svrhu moraju mu biti nadoknadjeni od strane Zakupca na zahtjev, uz Kamatu od datuma plaćanja od strane Zakupodavca do datuma nadoknade od strane Zakupca.



7.6 Uslovi osiguravača

Zakupac mora postupati u skladu sa svim uslovima osiguravača i mora obezbijediti da izvodjač po Gradjevinskom ugovoru, Projektant i sva druga lica koja djeluju za ili su pod kontrolom Zakupca postupaju u skladu sa istima. Ni Zakupodavac ni Zakupac ne mogu učiniti niti dozvoliti da bude učinjeno bilo šta na Imovini ili u vezi sa Radovima što bi moglo dovesti do toga da osiguranje zaključeno u skladu sa odredbama ovog stava bude ništavno ili nevažeće ili kao rezultat kojeg bi se plaćanje po polisi osiguranja moglo u cjelosti ili djelomično uskratiti.

7.7 Šteta i povraćaj u prethodno stanje

Zakupac mora odmah obavijestiti Zakupodavca o svakoj šteti ili uništenju Radova, bez obzira da li su prouzrokovani ili ne nekim od Osiguranih rizika, i u svakom takvom slučaju mora, u skladu sa svim pristancima i odobrenjima koja se moraju pribaviti, odmah povratiti Radove u prijašnje stanje shodno odredbama ovog Dodatka.

7.8 Upotreba novca od osiguranja

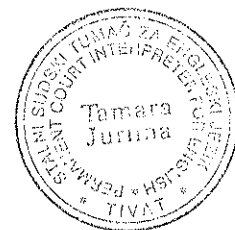
Sav novac koji bude primljen po osnovu polise osiguranja zaključene u skladu sa ovim stavom 7 mora biti pohranjen na račun u banci na zajedničko ime Zakupodavca i Zakupca, i mora se naknadno ustupati Zakupcu sa računa u ratama na osnovu potvrda izdatih od strane Projekanta kojima se potvrđuju rashodi koje je Zakupac stvarno imao prilikom povraćaja radova u prijašnje stanje. Ukoliko Zakupodavac ponovo stupi na Imovinu ili neki njen dio u skladu sa stavom 8 ovog Dodatka, tada će se sav novac koji tada bude stajao na računu morati odmah ustupiti Zakupodavcu i on treba Zakupodavcu da apsolutno pripadne.

8 Ponovno stupanje na Imovinu prije Datuma izdavanja uvjerenja

Ukoliko -

8.1 iz bilo kog razloga, radovi ne budu izvedeni i valjano završeni na način koji je razumno prihvatljiv za Projektanta u skladu sa stavom 2.3 - a pri čemu pismena izjava od strane Projektanta u tom smislu treba da bude nepobitna i obavezujuća za ugovorne strane - do Datuma raskida, pri čemu je vrijeme od suštinskog značaja, ili

8.2 bilo kada prije Datuma izdavanja uvjerenja i iz bilo kojeg razloga izvodjenje Radova bude u cjelosti ili suštinski odloženo ili se Radovi na drugi način ne nastave regularno i uredno, i ako se u takvom slučaju neizvršenje nastavi ili se ne ispravi u roku od 30 dana nakon upućivanja obavijesti Zakupcu od strane Zakupodavca u kojoj se navodi neizvršenje i poziva na odredbe ovog stava, pri čemu je vrijeme od suštinskog značaja pod uslovom da se obavijest ne može uputiti pod okolnostima kada je produženje vremena odobreno u skladu sa stavom 2.4,



8.3 Popravne mjere koje se zahtijevaju u obavijesti o nedostacima koja je upućena u skladu sa stavom 5.2.2 ne započnu u roku od 30 dana nakon upućivanja takve obavijesti o nedostacima, pri čemu je vrijeme od suštinskog značaja, ili

8.4 u bilo kom trenutku kada prije Datuma izdavanja uvjerenja postoji iz bilo kojeg razloga neko drugo materijalno nepostupanje u skladu sa obavezama Zakupca po ovom Dodatku i kada se takvo neizvršavanje nastavi ili ne otkloni na način koji će biti razumno prihvatljiv za Zakupodavca u roku od 25 dana nakon upućivanja obavijesti Zakupcu od strane Zakupodavca u kojoj se navodi takvo neizvršenje i poziva na odredbe ovog stava, pri čemu je vrijeme od suštinskog značaja, ili

8.5 u bilo kom trenutku prije Datuma izdavanja uvjerenja Zakupodavac raskine ovaj Ugovor u skladu sa klauzulom 28,

tada Zakupodavac može odmah ili u bilo kom trenutku nakon toga - čak i kada se odrekne prethodnog prava ponovnog stupanja shodno ovom stavu - ponovo stupiti na Imovinu ili neki njen dio na ime cijele Imovine i preuzeti i zadržati je u posjedu, sa svim završenim ili djelimično završenim radovima na njoj i svim građevinskim i drugim materijalom i mehanizacijom na njoj koji pripadaju Zakupcu, koji će biti konfiskovani i postati vlasništvo Zakupodavca a bez da Zakupodavac bude obavezan da izvrši bilo kakvu naknadu ili odštetu Zakupcu za isto. Po takvom ponovnom stupanju na Imovinu, Rok zakupa treba odmah apsolutno prekinuti, a bez štete po sva prava ili sredstva koja mogu nastati za Zakupodavca protiv Zakupca ili Garanta, ili za Zakupca protiv Zakupodavca u vezi bilo kakvog kršenja ugovornih odredaba ili drugih uslova ovog Ugovora o zakupu, uključujući i kršenje u odnosu na koje je ponovno stupanje na Imovinu izvršeno.



DODATAK 5

Zagarantovana renta

1 Definicije

Riječi koji u tekstu ovog Dodatka počinju velikim slovima imaju slijedeća značenja:

Važeći indeks označava cifru za onaj Indeks koji je posljednji objavljen prije Relevantnog datuma revizije;

Indeks označava Harmonizovani indeks potrošačkih cijena koji objavljuje Eurostat (zavod za statistiku Evropske unije), ili neki drugi indeks koji je dogovoren ili odredjen u skladu sa ovim Dodatkom;

Indeksirana renta označava iznos izračunat u skladu sa slijedećom formulom:

$$I = R \times P$$

gdje je:

I - Indeksirana renta

R - inicijalna Zagarantovana renta od 1.600.000 Eura

P - proizvod Važećeg indeksa podijeljen osnovnom cifrom za Indeks koji je posljednji objavljen prije datuma Ugovora o zakupu, odnosno takva osnovna cifra iznosi 102,6

Datumi revizije predstavljaju navršenih tri, šest, devet, dvanaest, petnaest, osamnaest, dvadeset i jedan, dvadeset i četiri i, ukoliko nastupi prije isteka Roka zakupa, dvadeset i sedam godina od Datuma početka rente;

Relevantni datum revizije označava Datum revizije u odnosu na koji se Zagarantovana renta revidira;

Izvještaj predstavlja izvještaj koji priprema Zakupodavac što je moguće prije nakon svakog Datuma revizije kojim se prikazuje slijedeće:

- (a) tadašnji Važeći indeks
- (b) Zakupodavčevo obračunavanje Indeksirane rente, i
- (c) daljnja renta (ukoliko je ima) koja dospijeva od strane Zakupca od Relevantnog datuma revizije do narednog datuma plaćanja.



2 Revizija rente

Zagarantovana renta će se, od svakog Datuma revizije, povećavati do Zagarantovane rente koja se plaća neposredno prije takvog Datuma revizije ili Indeksirane rente, što bude veće.

3 Postupak

3.1 Zakupodavac mora, što je moguće prije nakon objavljivanja Važećeg indeksa, dostaviti Zakupcu Izvještaj.

3.2 Taj će Izvještaj biti konačan i obavezujući po ugovorne strane ukoliko ne sadrži neku očiglednu grešku.

3.3 Narednog dana kada se Zagarantovana renta plaća, Zakupac mora platiti Zakupodavcu iznos, ukoliko ga ima, za koji Indeksirana renta premašuje Zagarantovanu rentu isplaćenu za period od relevantnog datuma revizije do tog datuma.

4 Arbitraža problema

Ukoliko postane nemoguće kalkulisati Indeksiranu rentu za bilo koji Revizioni period upućivanjem na Indeks usljed promjena metoda koje su korištene u sastavljanju Indeksa za ovaj Ugovor ili iz bilo kog drugog razloga, ili ukoliko dođe do bilo kog spora ili pitanja između strana po pitanju iznosa Indeksirane rente za bilo koji Revizioni period ili po pitanju izrade ili efekta ovog Dodatka, onda se o Indeksiranoj renti za dati Revizioni period ili o spornom pitanju odlučuje putem arbitraže u skladu sa DIJELOM JEDANAEST.



DODATAK 6

DIO 1

Obrtna renta

1 DEFINICIJE

Gdje u tekstu ovog Dodatka riječi ispisane masnim slovima počinju velikim slovom imaju slijedeća značenja:

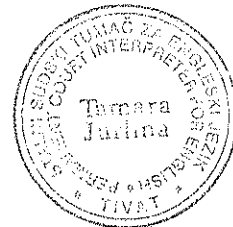
1.1 **Računovodstvena evidencija** označava cjelokupnu evidenciju svih iznosa koji su primljeni i isplaćeni u vezi Zakupčevog poslovanja i biznisa od i sa Imovinom uključujući sve knjige i druge dokumente ili evidenciju (uključujući kompjuterske trake, diskove i druge sisteme pohranjivanja podataka, registarske kase, trake, bankovne izvještaje) koje jesu ili bi po prihvatljivom mišljenju Zakupodavca trebale da se vode od strane Zakupca u svrhu utvrđivanja i ovjeravanja Obrta i Obrtne rente ili koji jesu ili mogu biti po prihvatljivom mišljenju Zakupodavca relevantni u tu svrhu;

1.2 **Partner** označava svakog pojedinca, kompaniju ili drugo pravno lice koje posjeduje ili kontroliše najmanje 15% emitovanog akcijskog kapitala Zakupca ili Amana ili Kompanije grupe Zakupca ili Amana i uključivaće (i) General Hotel Managment Limited (kompaniju koja će stupiti u ugovor o menadžmentu sa Zakupcem po Ugovoru o zakupu Kraljičine plaže) ili Kompaniju grupe General Hotel Managment Limited i (ii) Kompaniju grupe Zakupca ili Amana.

1.3 **GAAP** znači generalno prihvaćene računovodstvene principe koji su na snazi u Evropskoj zajednici.

1.4 **Dozvoljeni odbici** predstavljaju u odnosu na svaki Obračunski period slijedeća odbijanja od Obrta:

- a) smanjenja data kupcima na odgovarajući i prihvatljiv način a u vezi neispravne ili nezadovoljavajuće robe ili usluga;
- b) dugovanja izražena kao nenaplativa potraživanja na računima Zakupca u skladu sa GAAP;
- c) porez na promet ili drugi porezi stvarno plaćeni;
- d) pokloni ili naknade za usluge koje se dodaju fakturama za kupce do iznosa u kojem su preneseni na Zakupčevo uposljeno osoblje pored njihovih ugovornih naknada;



- e) prihvatljivi popusti koji se na odgovarajući način odobravaju tokom redovnog toka obavljanja posla (do iznosa u kojem je puna cijena plaćena od strane kupaca za smanjenu cijenu robe ili usluga uključena u izračunavanje Obrta);
- f) svaki iznos otplaćen ili odbijen sa računa gostiju kao rezultat greške u fakturisanju.
- g) prihodi od finansiranja, prodaje ili drugog raspolaganja osnovnim sredstvima i prihod koji potiče od hartija od vrijednosti i druge imovine stečene i zadržane zarad investiranja;
- h) dobit od finansiranja;
- i) inicijalni operativni fondovi i zajmovi obrtnog kapitala i svaka druga sredstva koja obezbijedi Zakupac ili Kompanija grupe Zakupca;
- j) vrijednost besplatnih soba, roba ili usluga; i
- k) bilo koji zahtjev dobijen u Hotelu za hotelskim smještajem, robama ili uslugama koji će se obezbijediti u drugim hotelima i koje neće zadržati Zakupac.

1.5 **Deficit** označava svaki iznos (ukoliko ih ima), u svakom Polugodišnjem periodu za koji Zagarantovana renta za KP prevazilazi Procenat obrta za KP (kako je u nastavku definisano).

1.6 **Obrt** označava u vezi svakog Obračunskog perioda sve iznose novca i novčanih vrijednosti koje su primljene ili koje se primaju od strane Zakupca ili Partnera (bilo da su stvarno plaćene ili plative Zakupcu ili nekoj trećoj strani) a u vezi poslovanja koje Zakupac obavlja na Imovini tokom takvog perioda, koji se određuje u skladu sa GAAP-om i Jedinstvenim sistemom, uključujući, ali ne ograničavajući se na, sve bruto iznose koji se generišu od:

- (a) pružanja svih usluga banketa, kateringa i rum servisa na Imovini;
- (b) poslovanja svakog Kapaciteta;
- (c) iznajmljivanja ili drugih plaćanja od strane Dozvoljenog podzakupa;
- (d) dobiti od usluga mjenjačnice za goste;
- (e) osiguranja od gubitka rente;
- (f) obeštećenja primljena kao rezultat potraživanja za gubitak rente;
- (g) iznose koji su primljeni u vezi dugovanja prethodno objavljena za nenaplativa;



- (h) sve iznose od korišćenja i rada na Imovini bilo kakvih mašina i opreme koji su postavljeni na Imovini;
- (i) sve iznose za usluge pružene od strane Zakupca od kapaciteta na Imovini ali koje se obavljaju na mjestima koja su van Imovine (na primjer, vanjske ugostiteljske usluge);

bez obzira na mjesto gdje je Zakupac zaključio neki ugovor, ali, da bi se izbjegla svaka sumnja, Obrt ne može obuhvatiti bilo kakva primanja koja se odnose na prodaju Zakupčevog biznisa ili nekog njegovog dijela.

1.7 Uvjerenje o obrtu označava uvjerenje potpisano od strane nezavisnog ovlaštenog ili odobrenog računovodje imenovanog od strane Zakupca kojim se za odgovarajući Obračunski period potvrđuje slijedeće:

- (a) Prihod od obrta;
- (b) iznos Obrta;
- (c) (ako je primjenjivo) Dozvoljena odbijanja.

1.8 Prihod od obrta označava Obrt u bilo kojem Obračunskom periodu umanjeno za Dozvoljena odbijanja.

1.9 Procenat obrta će biti za svaki Obračunski period 10% Prihoda od obrta za relevantni Obračunski period.

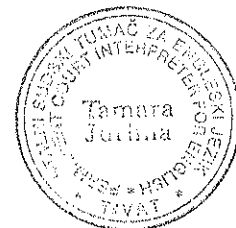
1.10 Obrtna renta označava iznos (ukoliko ga ima) za koji Procenat obrta premašuje Zagarantovanu rentu kako je prikazano bilo u Polugodišnjem izvještaju o obrtu ili u Potvrdi o obrtu (gdje je to primjenljivo).

1.11 Jedinostveni sistem znači posljednje dodatke Jedinostvenom sistemu računa za hotelijerstvo (koju objavljuje i povremeno revidira Udruženje hotela Njujorka ili bilo koji nasljednik istog);

2. POLUGODIŠNJI IZVJEŠTAJ O OBRTU

2.1. Na ili prije svakog Dana polugodišta Zakupac predaje Zakupodavcu izvještaj ('Polugodišnji izvještaj o obrtu') u kom se prikazuje

- (a) iznos Prihoda od obrta za prethodno polugodište; i
- (b) Zagarantovana renta za prethodno Polugodište i
- (c) iznos (ako ga ima) za koji Obrtna renta premašuje Zagarantovanu rentu za prethodno polugodište.



2.2 Polugodišnji izvještaj o obrtu računa se na bazi mjesečnih izvještaja koje priprema Aman u skladu sa uslovima Ugovora o menadžmentu i koji obuhvata iznos Obrta, Dozvoljenih odbitaka i Prihoda od obrta za prethodno polugodište i specificiraju se sve kategorije Obrta i Dozvoljenih odbitaka i biće u formi koja će u razumnoj mjeri biti zadovoljavajuća za Zakupodavca.

3 IZRAČUNAVANJE OBRTA I PRIHODA OD OBRTA

3.1 Prilikom izračunavanja iznosa Obrta:

- (a) u slučaju kada je neki iznos plativ za više od jednog Obračunskog perioda, raspodijeliće se između ta dva perioda u skladu sa GAAP-om;
- (b) stavka Obrta obračunata pod jednim naslovom ne može se obračunavati u tom smislu pod drugim naslovom.

3.2 Prilikom izračunavanja Prihoda od obrta jedini odbici koji se vrše će biti Dozvoljeni odbici.

3.3 Izračunavanje Obrta obuhvatiće obrt svakog Kapaciteta bez obzira da li njime posluje Zakupac ili Aman ili neka treća strana izuzev (i) ako je sklopljen Dozvoljeni podzakup od strane Zakupca (osim Dozvoljenog podzakupa koji sklapa Partner), onda će samo zakupnina i druga plaćanja koja podzakupac duguje po ugovoru o podzakupu činiti dio Obrta i (ii) ako je Zakupac sklopio neki Sporazum o koncesiji koji se ne odnosi na Obrtni kapacitet (osim bilo kakvog Sporazuma o koncesiji koji sklapa Partner) onda će samo koncesiona naknada i druga plaćanja koja proističu za koncesionara iz takvog Sporazuma o koncesiji činiti dio Obrta.

3.4 Ukoliko tokom Roka trajanja zakupa, Zakupac namjerava (što podliježe odobrenju od strane Zakupodavca ako se tako zahtijeva uslovima ovog Ugovora o zakupu) da instalira neki novi Kapacitet ili sprovodi neku novu aktivnost sa Imovine ili sa bilo koje od plaža označenih žutom bojom na Planu, Zakupodavac i Zakupac će se, na dan ili prije nego što takav Kapacitet ili aktivnost postane otvorena za javnost, dogovoriti da li će se ili ne takav Kapacitet ili aktivnost smatrati za Obrtni kapacitet za svrhu izračunavanja Obrta i Prihoda od obrta, a ukoliko do toga ne dođe onda bilo Zakupodavac bilo Zakupac mogu da se obrate londonskoj kancelariji firme Pannell Kerr Forster Associates ('Ekspert') da odluči po tom pitanju. U donošenju svoje odluke, Ekspert će biti vođen principima GAAP-a i Jedinog sistema. Troškovi angažovanja Eksperta i samog postupka biće pokriveni kako naloži Ekspert. U slučaju da firma Pannell Kerr Forster Associates prestane da postoji tokom Roka trajanja zakupa, onda će Ekspert postati firma BDO Stoy Hayward, ukoliko se Zakupodavac i Zakupac ne opredijele za neku drugu firmu.



4 UVJERENJE O OBRTU

4.1 U roku od 60 dana nakon svakog Obračunskog perioda Zakupac će dostaviti Zakupodavcu slijedeće:

- (a) Uvjerenje o Obrtu;
- (b) Zakupčev obračun Obrtne rente za taj Obračunski period u skladu sa ovim Dodatkom;

4.2 Zakupac ugovora sa Zakupodavcem da će Zakupac obezbijediti da u svakom Uvjerenju o obrtu bude tačno naznačen Prihod od obrta, iznos Obrta i (tamo gdje je to primjenjivo) Dozvoljena odbijanja.

4.3 U odsustvu očigledne greške (ali uz pravo Zakupodavca na prigovor nakon revizorske kontrole ili inspekcije u skladu sa stavom 6) Uvjerenje o obrtu će se smatrati konačnim.

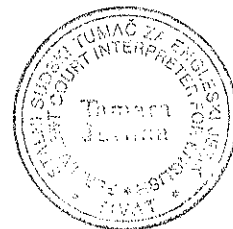
5. RAČUNI

5.1 Zakupac mora voditi Računovodstvene knjige.

5.2 Zakupac će, na odgovarajuće siguran način na Imovini ili nekom drugom takvom mjestu koje će biti dostupno za vršenje kontrole a uz odobrenje Zakupodavca (takvo odobrenje se neće neopravdano uskratiti), voditi Računovodstvene knjige s vremena na vrijeme a koje se odnose na tadašnji Računovodstveni period i tri neposredno prethodeća Obračunska perioda i dozvoliće Zakupodavcu i njegovim računovodjama i uposlenima da izvrše uvid i dobiju primjerke istih ne češće od dvaput godišnje.

5.3 Zakupodavac može po svom izboru zahtijevati finansijsku reviziju Računovodstvenih knjiga od strane ovlašćenog ili odobrenog računovodje imenovanog od strane Zakupodavca i ukoliko takvom revizijom bude utvrđeno da je Obrt za bilo koju godinu Roka zakupa iskazan nižim od stvarnog za preko 3% ili su Dozvoljena odbijanja iskazana višim od stvarnih za preko 3% u tom će slučaju troškove finansijske revizije snositi Zakupac i izvršiti uplatu u korist Zakupodavca u roku od 21 dana od zahtjeva za plaćanjem.

5.4 Ukoliko se takvom kontrolom ili finansijskom revizijom ili bilo čime drugim pokaže da je plativa dalja Obrtna renta ili da Obrtna renta treba da se refundira Zakupcu, tada će takva Obrtna renta biti plaćena od strane Zakupca Zakupodavcu u roku od 21 dana od zahtjeva zajedno sa kamatom ili će ista biti refundirana od strane Zakupodavca Zakupcu zajedno sa kamatom (u zavisnosti od slučaja).



6 RJEŠAVANJE SPOROVA

6.1 U slučaju nastanka spora između Zakupca i Zakupodavca u pogledu Prihoda od obrta o takvom sporu će na zahtjev svake od strana odlučivati ovlašćeni računovodja koji će nastupati u svojstvu arbitra i koga će u slučaju nepostojanja ugovora imenovati Predsjednik ili drugi rukovodilac ili tadašnji vršilac dužnosti rukovodioca Instituta ovlaštenih računovodja Engleske uz primjenu slijedećih odredbi:

6.2 Arbitar će u roku od tri mjeseca od svoga imenovanja ili u roku takvog produženog vremenskog perioda sa kojim se Zakupodavac saglasi uputiti Zakupodavcu i Zakupcu pismenu obavijest o iznosu njegove naknade koju on odredi ali ukoliko on ne izvrši ili iz bilo kojeg razloga postane evidentno da on neće biti u mogućnosti da završi svoje obaveze u skladu sa svojim imenovanjem Zakupodavac i Zakupac se mogu saglasiti ili bilo koji od njih može zahtijevati imenovanje drugog arbitra (a taj se postupak može ponavljati koliko god to bude neophodno) u skladu sa odredbama ovog stava.

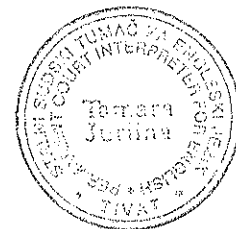
7 KAŠNENJE SA UTVRDJIVANJEM OBRTNE RENTE

7.1 U slučaju da se Obrtna renta ne izračuna i ne ugovori u roku od 90 dana od završetka svakog Obračunskog perioda u skladu sa stavom 5 ovog Dodatka, tada Zakupac mora platiti Zakupodavcu na račun iznos koji je jednak Obrtnoj renti za prethodni Obračunski period.

7.2 U roku od 21 dana nakon što Zakupac ispuni svoje obaveze iz stava 4 ovog Dodatka i utvrdi Obrtnu rentu koja je stvarno plativa za Obračunski period:

(a) Zakupac će platiti Zakupodavcu svaki nedovoljno plaćeni iznos, ili

(b) Zakupodavac će platiti Zakupcu svaki iznos koji je preplaćen.



DIO DVA

Izveštaj o ukupnom iznosu i Uvjerenje o ukupnom iznosu

8. VIŠAK RENTE

8.1 Svakog Dana polugodišta Zakupac će predati Zakupodavcu Izveštaj („Izveštaj o ukupnom iznosu“) u kome se za dati Polugodišnji period prikazuje sledeće:

- (a) Ukupna zagarantovana renta;
- (b) Ukupan procenat obrta;
- (c) Maksimalna ukupna renta plativa po oba Ugovora u skladu sa Klauzulom 2.4;
- (d) Ukupna Zagarantovana renta, Obrtna renta i Zagarantovana renta za KP koja je stvarno plaćena za dati Polugodišnji period;

8.2 Iznos (ukoliko ga ima) za koji ukupna stvarno plaćena renta i opisana pod (d) prelazi maksimalne ukupne rente plative po (c) će se označavati kao Višak rente. Zakupodavac i Zakupac prihvataju da do Viška rente može doći samo kada je, za bilo koji Polugodišnji period, Obrtna renta plaćena po ovom Ugovoru o zakupu i kada dođe do Deficita po Ugovoru o zakupu Kraljičine plaže. Primjer izračunavanja Viška rente u skladu sa ovim stavom priložen je ovom Dodatku kao ilustracija.

8.3 Izveštaj o ukupnom iznosu za drugi Polugodišnji period koji završava 31. decembra će takođe odražavati rente i Ukupni procenat obrta na koji se upućuje u podklauzuli 8.1 (a) - (d) za čitav Obračunski period na koji se odnosi drugi Polugodišnji period takvog Obračunskog perioda i takođe će uzimati u obzir Višak rente plaćen u prethodnom Polugodišnjem periodu tog Obračunskog perioda.

8.4.1 U roku od 60 dana nakon kraja svakog Obračunskog perioda nezavisni ovlašteni ili odobreni knjigovođa imenovan od strane Zakupca će pripremiti uvjerenje ('Uvjerenje o ukupnom iznosu') u kome se, za dati Obračunski period, prikazuje sledeće:

- (a) Ukupna zagarantovana renta;
- (b) Ukupan procenat obrta;
- (c) Maksimalna ukupna renta plativa po oba Ugovora u skladu sa Klauzulom 2.4;
- (d) Ukupna Zagarantovana renta, Obrtna renta i Zagarantovana renta za KP koja je stvarno plaćena za dati Polugodišnji period;

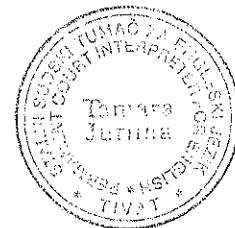


8.4.2 Zakupac ugovora sa Zakupodavcem da će Zakupac obezbijediti da u svakom Uvjeranju o ukupnom iznosu bude tačno naznačena Ukupna zagarantovana renta i Ukupan procenat obrta za dati Obračunski period.

8.4.3 U odsustvu očigledne greške (ali uz pravo Zakupodavca na prigovor nakon revizorske kontrole ili inspekcije u skladu sa stavom 6 ovog Dodatka) Uvjeranje o ukupnom iznosu će se smatrati konačnim.

9. KRAJ ZAKUPA

Odredbe ovog Dodatka će biti važeće i nakon isteka kraja Roka trajanja zakupa u odnosu na period do kraja Roka trajanja zakupa.



ILUSTRACIJA UZ DODATAK 6

PRIMJER IZRAČUNAVANJA VIŠKA RENTE

	Sveti Stefan	Kraljičina plaža	Ukupno
Prihod	13,000,000	7,000,000	20,000,000
Zagarantovana renta	1,600,000	500,000	2,100,000
Procenat obrtne rente	1,300,000	700,000	2,000,000
Inicijalno plaćen iznos	1,600,000	700,000	2,300,000
Maksimalna ukupna renta (da se plati ukupno)			2,100,000
Višak koji treba kompenzirati			200,000

- (a) Ukupna zagarantovana renta 2,100,000
- (b) Ukupni procenat obrta 2,000,000
- (c) Maksimalna ukupna renta (veće od (a) ili (b)) 2,100,000
- (d) Ukupno (1) Zagarantovana renta ili Obrtna renta za KP (kojagod je plaćena) i (2) Zagarantovana renta za Sveti Stefan 2,300,000
- (e) VIŠAK RENTE - Višak Ukupno zagarantovane rente (d) preko Maksimalne ukupne rente (c) 200,000

(koji plaća HTP Miločer Zakupcu po Ugovoru o zakupu Kraljičine plaže)



DODATAK 7

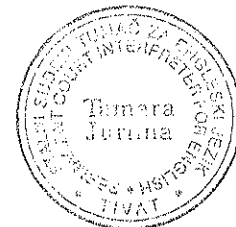
Opis Radova

Radovi opisani u tehničkom odjeljku tenderske ponude koje je Garant predao Agenciji za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja Crne Gore 5. avgusta 2005. godine uključujući, ali se ne ograničavajući na slijedeće:

- INVESTICIONI PROGRAM I BIZNIS PLAN
- TEHNIČKI OPIS VODOVODNOG I SISTEMA ZA TRETMAN KANALIZACIONIH VODA
- TEHNIČKI OPIS SISTEMA ZA KLIMATIZACIJU
- PLAN ELEKTRIČNIH INSTALACIJA

kao i slijedeću dokumentaciju koju je pripremila kompanija Denniston International Architects and Planners Ltd, sve od 5. avgusta 2005. i što je takođe činilo dio tenderske ponude:

- GRAĐEVINSKA DOKUMENTACIJA (DVA TOMA)
- RASPORED SANITARNIH UREĐAJA
- IDEJNI PROJEKAT
- NACRTI KOJI ILUSTRUJU OSNOVNI KONCEPT PROJEKTA
- IDEJNI PROJEKAT - MEHANIČKO-ELEKTRIČNI



DODATAK 8

Ugovor o poslovnoj prodaji

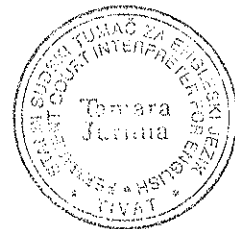
Od

20 []

[.....]

i

U g v o r
koji se odnosi na prodaju proisteklu iz poslovanja
[unijeti ime odgovarajućeg hotela]



Sadržaj

- 1 Definicije i tumačenja
- 2 Prodaja i nabavka
- 3 Kupovna cijena
- 4 Zalihe
- 5 Završetak
- 6 Dužnici i povjerioci
- 7 Ugovori
- 8 Zaposleni
- 9 Raspodjele
- 10 Prenos licenci/dozvola
- 11 Postupanje po potraživanjima
- 12 Kamata
- 13 Garancije
- 14 Razno

Dodatak 1 - Zaposleni

Dodatak 2 - Ugovori i sporazumi o najmu

Dodatak 3 - Računi

Dodatak 4 - Stope i druge isplate



Ugovor

Od 20 []

Između

(1) [.....] (reg. broj kompanije [.....] sa registrovanim sjedištem u [.....] (u daljem tekstu: **Prodavac**) i

(2) [.....] (reg. broj kompanije [.....] sa registrovanim sjedištem u [.....] (u daljem tekstu: **Kupac**);

Preambula ugovora

(A) Prodavac vodi Poslove na Imovini (u svemu kako je dalje u tekstu definisano).

(B) Prodavac se saglašava da proda i prenese na Kupca, a Kupac se saglašava da kupi Sredstva (u svemu kako je dalje u tekstu definisano i opisano) pod uslovima i rokovima koji su ovdje dati.

Dogovoreno je slijedeće:

1. Definicije i tumačenja

U ovom Ugovoru i Dodacima (ukoliko se kontekstom ne zahtijeva drugačije), slijedeće riječi i termini imaju značenja koja su im ovdje data:

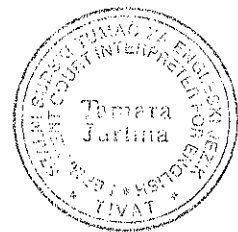
Rezervisanje (Booking) unaprijed: označava booking i rezervacije izvršene na dan Završetka od strane gostiju i drugih trećih strana a u vezi smještaja, konferencija, banketa i drugih kapaciteta kojima se raspolaže na Imovini i koji su navedeni u Dodatku 2 ili o kojima je Kupac obavješten na drugi način prije Završetka;

'**Aman**' znači grupu kompanija čije akcije su u posjedu ili vlasništvu u cjelini ili djelimično, i bilo direktno ili indirektno, od strane Silverlink Holdings Limited ili bilo koje njihove kompanije-kćerke (bilo da je u potpunom vlasništvu ili ne).

'**Imovina u vlasništvu Amana**' znači svaki predmet (uključujući i uniforme, pribor za jelo, posuđe, čaše, brošure i kataloge) unutar Imovine koji nosi 'Aman' ili 'Aman Resorts' ime i logo ili druge softvere, radne i ostale priručnike, [ličnu istoriju gosta, evidenciju i slične stvari povezane sa hotelskim poslovanjem Amana].

Raspodjele: označavaju ukupan iznos svih raspodjela koje treba da se izvrše između Prodavca i Kupca shodno klauzuli 9 ovog Ugovora;

Sredstva: označava *Goodwill* (vrijednost na osnovu dobrog glasa i klijentele jednog preduzeća, prim.prev.), koristi od Ugovora, Zalihe i Novac u blagajni;



Poslovi: predstavlja hotelijersko poslovanje koje se obavlja pod Poslovnim imenom na Imovini na Završetku.

Poslovno ime: označava [*unijeti ime relevantnog hotela*];

Poslovna evidencija: označava knjige i drugu evidenciju uključujući bez ograničenja dokumentaciju i sav drugi materijal (zajedno sa svim oblicima kompjuterskog i drugog mašinski čitljivog materijala), a što sadrži ili se odnosi na ove Poslove, osim Imovine u vlasništvu Amana;

Novac u blagajni (*cash floats - novac koji se daje u blagajnu na početku dana, prim.prev.*): označava gotovinu koja se nadje na Imovini na Završetku a koja treba da bude nadoknadjena od strane Kupca shodno klauzuli 5.2;

Završetak: predstavlja stvarni završetak prodaje i kupovine Sredstava bez obzira da li se isto dešava na datum koji je specificiran u definiciji Datuma završetka koji se pojavljuje dalje u ovom tekstu;

Datum završetka: označava 12:00 sati dana _ mjeseca _ godine 20[];

Ugovori: označavaju (i) one ugovore koji su navedeni ili opisani u Dodatku 2 i (ii) ugovore koji se odnose na booking i rezervacije od strane gostiju i drugih trećih lica a u vezi smještaja, konferencija, banketa i drugih pogodnosti kojima se raspolaze na Imovini (uključujući i Booking unaprijed) a koji važe na Završetku i koji su navedeni u Dodatku 2 ili o kojima je Kupac na drugi način upoznat prije Završetka (iii) sve ugovore za nabavku zaliha koje su naručene tokom redovnog i uobičajenog obavljanja poslovanja prije Završetka, ali koje nisu isporučene do perioda nakon Završetka i koje su bile navedene u Dodatku 2 ili o kojima je Kupac na drugi način upoznat prije Završetka, isključujući obaveze u pogledu iznosa koji se od strane dužnika duguje Prodavcu na Završetku;

Dugovanja: označavaju u odnosu na Prodavca sveukupan iznos koji se duguje u vezi sa Poslovima;

Zaposleni: predstavljaju zaposleno osoblje Kupca koje je angažovano na obavljanju Poslova a kako je navedeno u Dodatku 1;

Sredstva koja se isključuju: označavaju sva ona sredstva na koja se poziva u klauzuli 2.2 koja su sva isključena iz prodaje i kupovine ovih Sredstava;

FF&E (Namještaj, Inventar & Oprema): označava, u odnosu na Poslove, sva pokretna postrojenja, mašine, opremu, nefiksirane alatke, instalacije, namještaj, pregrade, dekoracije i ostale sadržaje i pokretnine (osim Zaliha) koji su obuhvaćeni Inventarom koji predstavlja prilog ovog Ugovora;



Goodwill: označava *Goodwill* (ukoliko postoji) Prodavca a u odnosu na Poslove, isključujući pravo da se koristi ime „Aman“ u vezi sa Poslovima;

Razlike po knjigama računa gostiju: označava sve obračunate iznose koji se potražuju na Datum završetka a od gostiju iz Poslova koji borave na Imovini na Završetku (što nisu iznosi za koje su računi podneseni u vezi usluga koje su pružene tokom Poslova do tog datuma a koji će se tretirati kao dužnici bez obzira da li su ili ne takodje dospjeli do tada) u odnosu na smještaj, hranu ili druge usluge i pogodnosti pružene tokom Poslova do Završetka;

Imovina gostiju i trećih strana: označava imovinu i sredstva (uključujući i gotovinu) na Imovini na Završetku a koja pripada trećim stranama i koja je data Kupcu na čuvanje kao posljedica implementacije ovog Ugovora (uključujući, ali ne ograničavajući se na, sadržaj sefova i blagajni i lične vrijednosti zaposlenih ili gostiju iz Poslova);

Sporazumi o najmu: označavaju ugovore i sporazume o lizingu, najmu, najmu za održavanje, finansijskom najmu, kreditnoj i uslovnoj prodaji, kreditnim aranžmanima za opremu, usluge održavanja i druge slične ugovore koji se odnose na stavke koje se koriste u Poslovima i koji važe na Završetku kako je to navedeno i/ili opisano u Dodatku 2 ili o kojima je Kupac upoznat prije Završetka;

Nezavisni procjenitelj: označava nezavisnog procjenitelja koji se imenuje na zahtjev bilo koje od ugovornih strana a od strane []. Takav procjenitelj treba da ima stručno iskustvo u procjeni koncesionirane imovine i prodaje hotela i koncesioniranih nekretnina i da nastupa u svojstvu stručnjaka, s tim da profesionalnu naknadu za takvog stručnjaka snosi Kupac;

Obaveza prema povjeriocima: predstavlja u odnosu na Prodavca sveukupan iznos koji on duguje u vezi sa Poslovima;

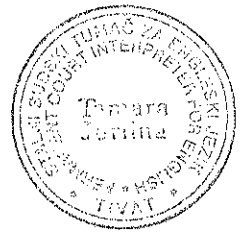
Plaćanja unaprijed i obračunate, a neizmirene obaveze: predstavlja iznos bilo kojih plaćanja (isključujući stope) izvršene od strane Prodavca a u odnosu na Imovinu, Poslove i Sredstva u onoj mjeri u kojoj se takva plaćanja odnose na period nakon Završetka kada će Kupac imati korist od takvih plaćanja unaprijed;

Imovina: označava [*Hotel Sveti Stefan*];

Advokati Kupca: [];

Zalihe: označavaju sve upotrebljive zalihe nepotrošenih, neotvorenih potrošnih stavki i potrošnih rezervi koje su nabavljene za Poslove (koje su neupotrebljene i koje su u korisničkom posjedu od strane Prodavca i koje se na Završetku nalaze na Imovini);

Advokati Prodavca: predstavljaju [].



1.2 Pozivanje na zakon ili bilo koju zakonsku odredbu podrazumijeva pozivanje na:

1.2.1 onaj zakon ili zakonsku odredbu kako je izmijenjena, dopunjena ili ponovo donesena ili konsolidovana;

1.2.2 sve zakonske instrumente ili uredbe shodno njima do datuma ovog Ugovora.

1.3 Riječi koje označavaju jedninu obuhvataće i riječi u množini i obrnuto; riječi koje označavaju jedan rod obuhvataće sve rodove; riječi koje označavaju lica podrazumijevaće i firme i korporacije i obrnuto.

1.4 Ukoliko se drugačije ne zahtijeva kontekstom, upućivanje na klauzule, podklauzule ili Dodatke podrazumijeva pozivanje na klauzule, podklauzule ili dodatke (zavisno od slučaja) ovog Ugovora.

1.5 Naslovi ovog Ugovora upotrebljeni su samo radi lakšeg snalaženja i neće ni na koji način uticati na interpretaciju i tumačenje Ugovora.

2 Prodaja i kupovina

2.1 Zavisno od odredbi ovog Ugovora Prodavac će sa garancijom punog prava vlasništva prodati i prenijeti na Kupca i Kupac će kupiti Novac u blagajni, Zalihe, korist i obaveze po Ugovorima, Poslovnu evidenciju i *Goodwill*, i preuzeće Poslove kao preduzeće koje trajno posluje (*a going concern - preduzeće koje, po pretpostavci, trajno posluje a to znači da je sposobno udovoljavati svojim obavezama kako dospijevaju, što je jedna od temeljnih računovodstvenih pretpostavki, prim. prev.*) i koje će u svakom slučaju biti oslobođeno svih založnih prava, tereta i obaveza na i sa važnošću od Završetka.

2.2 U svrhu otklanjanja svake sumnje, ovim je dogovoreno i potvrđeno od strane ugovornih strana da će iz prodaje i kupovine biti posebno isključeno i izuzeto slijedeće:

2.2.1 sva gotovina (ne Novac u blagajni) u banci ili novac na putu za banku u vezi sa Poslovima;

2.2.2 sva Dugovanja (Razlike po knjigama računa gostiju) do i uključujući stvarni datum Završetka;

2.2.3 sve obaveze prema Povjericima u vezi sa Poslovima do i uključujući stvarni datum Završetka;



2.2.4 svi iznosi naplativi od strane Prodavca u vezi bilo kakve vrste oporezovanja plaćeni ili koji se plaćaju s njegove strane a u vezi sa stvarima ili slučajevima koji nastanu na ili prije Završetka;

2.2.5 naknada od potraživanja po osiguranju od osiguravatelja Prodavca u vezi svih stvari koje se dese ili nastanu prije Završetka osim tamo gdje se i ukoliko se takvo potraživanje ili potraživanja odnose na štetu po Imovinu ili štetu ili gubitak nekog predmeta u okviru FF&E koje će nabaviti Kupac u skladu sa Klauzulom 4.5 a koji nisu otklonjeni prije Završetka;

2.2.6 sva Imovina gostiju i trećih strana i imovina isporučioaca gasa, vode, struje i telefonskih usluga.

2.2.7 FF&E, osim onih predmeta u okviru FF&E koji su kupljeni u skladu sa Klauzulom 4.5; *[Napomena: FF&E izuzev Imovine u vlasništvu Amana biće prenesena na Kupca bez troškova ukoliko se Ugovor raskine u skladu sa Klauzulom 27.]*

3 Kupovna cijena

3.1 Ukupna naknada koju Kupac plaća po ovom ugovoru (a što nije u vezi sa Novcem u blagajni, Rezervama i Raspodjelama) biće suma od 2 € i koja će biti raspoređena na:

Korist i obaveze po Ugovorima	1.00€
Goodwill	<u>1.00€</u>
Ukupno	2.00€

4 Zalihe

4.1 Po Završetku Prodavac će prodati i Kupac će kupiti Zalihe po osnovu nižeg od (i) njene neto ostvarive vrijednosti i (ii) njenog troška po Prodavca a s tim da se o takvoj vrijednosti ugovorne strane dogovore ili u nedostatku dogovora na način kako je to predviđeno klauzulom 9 u daljem tekstu.

4.2 U svrhu otklanjanja svake sumnje, Zalihe neće uključivati bilo koje zalihe koje su propale ili čiji je rok trajanja prošao ili koje su iz nekog drugog razloga neupotrebljive.

4.3 Završetak se neće odlagati na temelju toga da procjena Zaliha nije dogovorena ili određena.

4.4 Plaćanje za Zalihe će se vršiti u skladu sa klauzulom 5.2 u daljem tekstu.



4.5 Po Završetku, Kupac će imati opciju da kupi sav ili bilo koji dio FF&E (izuzev onih predmeta u okviru FF&E koji čine dio Imovine u vlasništvu Amana) po cijeni koja je jednaka nižem od (i) knjigovodstvene vrijednosti ovih predmeta FF&E ili (ii) cijene plaćene za te predmete FF&E od strane Prodavca takva opcija da se može izvršiti na ili prije Datuma završetka, a ako se ne izvede do Datuma završetka, smatraće se da je ta opcija istekla. *Napomena: FF&E izuzev Imovine u vlasništvu Amana biće prenešena na Kupca bez troškova ako se Ugovor raskine u skladu sa Klauzulom 27.]*

5 Završetak

5.1 Prodaja i kupovina Sredstava će se završiti u kancelariji Prodavčevih advokata u 12:00 sati na Datum završetka kada sve ostale stvari ove klauzule budu izvršene.

5.2 Kupac će platiti Prodavčevim advokatima gotovinom ili na drugi način kako prethodno pismenim putem bude odobreno od strane Prodavčevih advokata, Kupovnu cijenu plus Novac u blagajni i vrijednost Zaliha kako je to utvrđeno shodno klauzuli 4.1 i, ako je primjenljivo, vrijednost onih predmeta FF&E kupljenih ili koji će biti kupljeni od strane Kupca u skladu sa klauzulom 4.5 i ostale Raspodjele osim ukoliko nije postignut dogovor u pogledu njihove vrijednosti kada će Kupac platiti iznos od [€] na račun kupovne cijene Zaliha, predmeta FF&E koji će se kupiti i drugih Raspodjela s tim da će tu sumu zadržati Prodavčevi advokati do utvrđivanja cijene za Zalihe, predmete FF&E koji će se kupiti i ostale Raspodjele a (ukoliko je to slučaj) razlika kupovne cijene Zaliha, predmeta FF&E koji će se kupiti i ostalih Raspodjela će se platiti Prodavčevim advokatima u roku od 7 dana od postizanja dogovora ili odluke Nezavisnog procjenitelja o kojoj će ugovorne strane biti obavještene ili će (ukoliko tako odgovara) Prodavčevi advokati izvršiti refundaciju u korist Kupca u tom roku. *[Napomena: FF&E izuzev Imovine u vlasništvu Amana biće prenesena na Kupca bez troškova ako se Ugovor raskine u skladu sa Klauzulom 27.]*

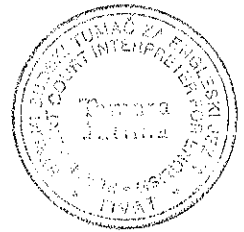
5.3 Po Završetku Prodavac će isporučiti ili učiniti da bude isporučeno Kupcu ili Kupčevim advokatima slijedeće:

5.3.1 [FF&E];

5.3.2 sva evidencija o socijalnom osiguranju, ugovorima o zapošljavanju i druga evidencija koja se odnosi na zapošljavanje i na sve Zaposlene, a koja je uredno kompletirana i ažurirana;

5.3.3 sve zaključene dokumente koji su neophodni da bi se obavila i završila prodaja i kupovina Poslova i pravo vlasništva prenijelo na Kupca uključujući, ukoliko to zahtijeva Kupac, transfer Goodwill-a.

5.3.4 Poslovnu evidenciju; i



5.3.5 listu Bookinga izvršenih unaprijed.

5.4 Osim ako je izričito naznačeno u ovom Ugovoru ništa što je u njemu sadržano neće obavezivati Kupca u vezi ničega što je uradjeno ili je propušteno da bude uradjeno prije Završetka u toku ili u vezi sa Poslovima, i Prodavac će obeštetiti Kupca u vezi svega što je tako uradjeno ili propušteno da bude uradjeno.

5.5 Osim ako je izričito naznačeno u ovom Ugovoru ništa što je u njemu sadržano neće obavezivati Prodavca u vezi bilo čega što je uradjeno ili propušteno da bude uradjeno nakon završetka u toku ili u vezi sa Poslovima, a Kupac će obeštetiti Prodavca u vezi svega što je tako uradjeno ili je propušteno da bude uradjeno.

6 Dužnici i povjerioci

6.1 Prodavac ili njegov valjano ovlašteni zastupnik imaće pravo da naplate za svoj račun Dugovanja i da nadoknade Obaveze prema Povjericima i sve druge obaveze koje Prodavac duguje na Završetku i bez ograničenja na prethodno on će platiti, ispuniti i nadoknaditi (ukoliko takvih ima) sve dugove koje on treba da plati i sva potraživanja u odnosu na njega a u vezi plata (uključujući i zaostale nadokande za godišnji odmor) i on će uvijek obeštetiti Kupca od svih potraživanja, sporova, postupaka, zahtijeva, obaveza, troškova i izdataka koje Kupac bude imao u vezi sa bilo kakvim Obavezama prema Povjericima i/ili obavezama koje duguje Prodavac.

6.2 Kupac će odmah po primitku prijaviti Prodavcu sve iznose koji stignu na Imovinu za plaćanje bilo kakvih Dugova i dozvoliti Prodavcu ili njegovom ovlašćenom zastupniku ili računovodji pregled knjiga računa prodaje koje se vode za Poslove u svako prihvatljivo vrijeme tokom perioda od 12 mjeseci nakon Završetka u svrhu provjere primitka svih takvih plaćanja kada postoji spor u vezi plaćanja nekog od Dugova. U slučaju da Kupac primi bilo kakve Dugove taj će se novac odmah platiti Prodavcu ili njegovom imenovanom opunomoćeniku i sve dok se takav novac ne vrati Prodavcu biće pohranjen odvojeno od novca samog Kupca i čuvaće se za Prodavca.

6.3 Prodavac će prijaviti Kupcu sva avansna plaćanja izvršena u vezi narudžbi, bookinga ili drugih stvari koje će se desiti ili koje se odnose na period nakon Završetka i dostaviti detalje o istima Kupcu na ili po Završetku i Kupac će učiniti sve razumne napore da ispoštuje takve narudžbe, bookinge ili druge stvari.

7 Ugovori

7.1 Prodavac garantuje i potvrđuje Kupcu da ne postoje nikakvi materijalni Ugovori ili Sporazumi o najmu koje je Prodavac zaključio a koji se odnose na isporuku usluga ili robe ili zakup ili održavanje FF&E ili postrojenja i mašina ili koji se odnose na bilo



koju drugu stvar u vezi sa obavljanjem Poslova koji su u korist Poslova a o kojima Kupac nije upoznat prije Završetka ili koji nisu navedeni u Dodatku 2.

7.2 Shodno klauzuli 7.4.1, nakon Završetka Kupac će izvršiti obaveze i isplatiti dugovanja Prodavca po takvim Ugovorima i Sporazumima o najmu osim u onoj mjeri u kojoj se takva dužnost ili obaveza pripisuje neispunjenju ili neizvršenju od strane Prodavca prije završetka.

7.3 Prodavac će obešteti i stalno obeštećivati Kupca od svih obaveza koje nastanu iz ili kao posljedica izvršenja obaveza Prodavca po svakom Ugovoru ili Sporazumu o najmu u onoj mjeri u kojoj se takve obaveze pripisuju bilo kakvom slučaju, činu, neispunjenju ili propustu od strane Prodavca prije Završetka.

7.4 Ukoliko bilo koji od takvih Ugovora ili Sporazuma o najmu ne može da se prenese na Kupca osim putem ustupanja izvršenog uz pristanak druge strane, u tom će se slučaju primjenjivati slijedeće odredbe:

7.4.1 ovaj sporazum neće predstavljati prenos ili pokušaj prenosa Ugovora ili Sporazuma o najmu ukoliko bi takav prenos ili pokušaj prenosa predstavljao kršenje Ugovora ili Sporazuma o najmu;

7.4.2 prije i nakon Završetka ugovorne strane će učiniti sve razumne napore da dobiju pristanak druge strane za prenos Ugovora ili Sporazuma o najmu;

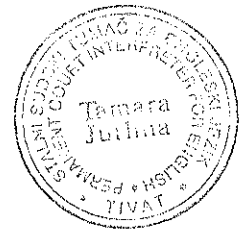
7.4.3 dok se takav pristanak ne dobije, Prodavac će na isključivi trošak i rizik Kupca preduzeti sve one radnje i stvari koje Kupac bude razložno zahtijevao kako bi omogućio valjano sprovođenje Ugovora ili Sporazuma o najmu i kako bi obezbijedio Kupcu korist od Ugovora ili Sporazuma o najmu (uključujući ostvarivanje na trošak i za račun Kupca bilo kojeg prava Prodavca od druge strane Ugovora ili Sporazuma o najmu a koje nastanu zbog njihovog raskida od strane druge strane ili na drugi način).

7.5 Prodavac će, u slučaju da se tako s razlogom zahtijeva od strane Kupca, preduzeti sve one korake koje bude tražio Kupac da bi se naplatilo bilo kakvo potraživanje i troškovi od treće strane a u vezi neispunjenja ili neizvršenja od takve treće strane bilo kojeg aspekta Poslova ili Ugovora ili Sporazuma o najmu.

7.6 Kupac će izvršiti sve neriješene zahtjeve po Ugovorima (uključujući i Bookinge izvršene unaprijed) koji postoje na dan Završetka i uredno će i u cjelosti obeštećivati Prodavca od svih obaveza koje bilo direktno ili indirektno nastanu u vezi s tim.

8 Zaposleni

8.1 Prodavac će upotrijebiti sve razumne napore da zadrži usluge svakog od Zaposlenih u namjeri da njihovi ugovori o zapošljavanju budu nastavljeni do Završetka i da tada budu preneseni na Kupca u skladu sa propisima i zakonima Crne Gore.



8.2 Sve plate, zarade i druga primanja i naknade koje se odnose na Zaposlene snosiće Prodavac do Datuma završetka i sve potrebne raspodjele će biti izvršene u skladu sa klauzulom 9.2.2.

8.3 Kupac će obeštetiti Prodavca za svaki trošak, potraživanje, odgovornost, izdatak ili zahtjev koji nastanu u vezi sa slijedećim:

8.3.1 bilo kojeg potraživanja ili tvrdnje od strane Zaposlenog da je nakon prodaje Poslova Kupcu došlo ili će doći do značajne promjene u radnim uslovima takvog Zaposlenog na njegovu štetu; i

8.3.2 bilo kog čina propusta od strane Kupca u odnosu na Zaposlenog koji nastane nakon Završetka i od bilo kakvog potraživanja u vezi plaćanja u slučaju otpuštanja kao tehnološkog viška ili zaštitnih naknada i bilo kakve obaveze u pogledu neopravdanog otkaza ili na drugi način u vezi sa prenosom radnog odnosa Zaposlenih na Kupca.

8.4 Prodavac će nadoknaditi Kupcu sve troškove, potraživanja, obaveze, izdatke ili zahtjeve a koji se odnose na ili koji nastanu iz bilo kojeg čina ili propusta Prodavca ili bilo kojeg drugog slučaja ili događaja prije Datuma završetka a koje Kupac može imati u vezi sa bilo kakvim ugovorom ili zapošljavanjem koji se odnose na Zaposlene shodno propisima i zakonima Crne Gore uključujući, ali se ne ograničavajući na, svako pitanje koje se odnosi na ili nastane iz slijedećeg:

8.4.1 Prodavčeva prava, ovlašćenja, dužnosti i/ili obaveze po i u vezi sa bilo kojim takvim ugovorom o zapošljavanju (a koja prava, ovlašćenja, dužnosti i/ili obaveze jesu prenesena ili će se prenijeti na Kupca);

8.4.2 sve što je učinjeno ili propušteno prije datuma Završetka od strane ili u odnosu na Prodavca u vezi bilo kojeg ugovora o upošljavanju ili nekog lica uposlenog u vezi Poslova a što se smatra da je učinjeno ili propušteno od strane ili u odnosu na Kupca;

8.4.3 neizvršenje plaćanja Zaposlenima od strane Prodavca svih iznosa koji su dospjeli u vezi perioda koji prethodi Završetku u onoj mjeri u kojoj taj iznos nije uračunat u Raspodjele.

8.5 Prodavac će platiti i obeštetiti Kupca za sve troškove, potraživanja, obaveze, izdatke i zahtjeve koji nastanu u vezi otpuštanja od strane Prodavca nekog lica koje je ranije bilo zaposleno od strane Prodavca na Poslovima a čiji su ugovori o zapošljavanju okončani prije datuma Završetka bilo zbog tehnološkog viška ili na drugi način.



9 Raspodjele

9.1 Prodavac će upotrijebiti sve razumne napore kako bi se izvršilo na ili odmah po Završetku očitavanje potrošnje gasa, struje i tamo gdje je to potrebno i vode na Imovini i kako bi se izbrojao Novac u blagajni u prisustvu predstavnika Kupca koji je prisutan na Imovini u tu svrhu i kako bi se relevantna preduzeća za snabdijevanje gasom, strujom i telefonskim uslugama kao i lokalne vlasti obavijestili o promjeni vlasništva nad Imovinom i od njih zahtijevalo da dostave račune za period koji se završava na Datum završetka ili na odgovarajući način u skladu sa uzetim očitavanjem brojila.

9.2 Po Završetku Prodavac i Kupac će učiniti sve da postignu dogovor o slijedećem i izvršice finansijsko uskladjivanje shodno tome a u vezi slijedećeg:

9.2.1 Plaćanja unaprijed i obračunatih a neplaćenih obaveza;

9.2.2 svih raspodjela u vezi plata i zarada i drugih primanja i naknada Zaposlenima;

9.2.3 Novca u blagajni (koji će Kupac kupiti po nominalnoj vrijednosti);

9.2.4 vrijednosti Zaliha u skladu sa klauzulom 4.1;

9.2.5 troškova (koje treba da snosi Prodavac) pranja rublja/posteljine koja se koristila prije Završetka);i

9.2.6 svih depozita koji su uplaćeni u odnosu na Bookinge izvršene unaprijed.

9.2.7 vrijednost predmeta FF&E koje će kupiti Kupac;

9.3 U vezi sa neplaćenim Razlikama po knjigama računa gostiju:

9.3.1 Kupac će ispostavljati račun gostu tokom redovnog obavljanja posla i u roku od 30 dana od Datuma završetka će platiti Prodavcu iznos koji je jednak ukupnoj sumi onih Razlika po knjigama računa gostiju u odnosu na koje je račun ispostavljen i plaćen, s tim što će se preostale Razlike po knjigama računa gostiju (ukoliko ih bude) platiti od strane Kupca Prodavcu u roku od sedam dana od prijema od strane Kupca uplate od odgovarajućeg gosta.

9.4 Što se tiče procjene Raspodjela:

9.4.1 ukoliko se ugovorne strane ne mogu dogovoriti o procjeni Raspodjela po Završetku tada će se primjenjivati odredbe klauzule 9.4.2; i

9.4.2 procjenu takvih raspodjela o kojoj se ne može postići dogovor izmedju ugovornih strana izvršice Nezavisni procjenitelj u roku od 7 dana od njegovog imenovanja ili u nekom drugom razumnom roku koji je neophodan kako bi se izvršila



navedena procjena i to će biti obavljeno na zajednički trošak ugovornih strana (osim ukoliko Nezavisni procjenitelj odredi drugačije).

10 Prenos Licenci / Dozvola

[unijeti odredbe koje se odnose na prenos svih licenci/dozvola (na primjer, dozvola za hotele ili restorane, odobrenja za služenje alkohola i sl.) a koje su obavezne u skladu sa zakonima Crne Gore]

11 Postupanje po potraživanjima

U slučaju da neki zahtjev za potraživanjem bude primljen od strane ili o kome bude obaviješten Kupac ili Prodavac (**Obeštećena strana**) (uključujući i obavijest o okolnostima koje mogu dovesti do potraživanja) za koje druga strana ovog Ugovora (**Davalac obeštećenja**) može biti odgovorna po ovom Ugovoru, Obeštećena strana će:

- (a) što je moguće prije uputiti pismenu obavijest o takvoj stvari Davaocu obeštećenja;
- (b) neće dati bilo kakvo priznanje odgovornosti ili postići kompromis sa bilo kojim licem, organom ili vlasti u vezi toga a bez prethodne saglasnosti Davaoca obeštećenja (s tim da se takva saglasnost bezrazložno ne zadržava, uslovljava ili odlaže);
- (c) dati Davaocu obeštećenja i njihovim stručnim savjetnicima dozvolu ulaska u prostorije i pristup osoblju Obeštećene strane kao i svim relevantnim računima, dokumentaciji i evidenciji koja je u okviru njegove nadležnosti, u njegovom posjedu ili pod njegovom kontrolom kako bi se Davaocu obeštećenja i njegovim stručnim savjetnicima omogućilo da pregledaju račune, dokumentaciju i evidenciju u vezi takvog potraživanja i da dobiju njihov prepis o svom trošku;
- (d) poduzeti takvu radnju koju Davalac obeštećenja može s razlogom zahtijevati da bi se pružila pomoć u vezi takvog potraživanja, ono sproveo ili odbranio ili se o istom postigao dogovor, te dozvoliti Davaocu obeštećenja da bilo u njegovo ime ili u ime druge Obeštećene strane ili u oba takva imena sprovede ili brani svaki postupak koji se povede protiv Obeštećene strane pod uslovom da Davalac obeštećenja obešteti i osigura Obeštećenu stranu na način koji će biti prihvatljiv za nju, od bilo kakvih obaveza, troškova, šteta ili izdataka koji pri tome mogu nastati.

12 Kamata

U slučaju da bilo koja suma koja dopijeva za plaćanje od strane jedne od strana ovog Ugovora (**Isplatitelj**) drugoj strani (**Primalac plaćanja**) ne bude plaćena u čistom iznosu (*cleared funds*) u roku od 30 dana od datuma kada ta suma dopijeva za plaćanje kamata će se plaćati od strane Isplatitelja Primaocu po Eurolibor stopi koja



je trenutno na snazi izračunatoj za period koji počinje na datum dospijeća plaćanja i koji se završava na datum kada ta suma (i kamata) budu primljeni u čistom iznosu (*cleared funds*).

13 Garancije

Prodavac izjavljuje, jemči i obavezuje se Kupcu i njegovim pravnim nasljednicima u vezi slijedećeg:

13.1 informacije sadržane u računima koji su naznačeni ili na koje se poziva u Dodatku 2 predstavljaju u potpunosti stanje Poslova na odgovarajuće datume;

13.2 ne postoje nikakve stope ili porezi, naknade ili druga plaćanja koja su procijenjena, obračunata ili koja su uvedena na Imovinu na datum ovog Ugovora osim onih koja su naznačena u Dodatku 4 i komunalne usluge.

14 Razno

14.1 Svaka od ugovornih strana ovog Ugovora ovim imenuje svoje advokate kao svoje zastupnike koji će prihvatati dostavu svih dokumenata čije se dostavljanje zahtijeva u svrhu ovog Ugovora kao i tokom svih postupaka.

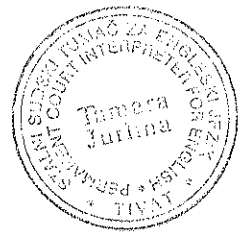
14.2 Svaka obavijest shodno ovom Ugovoru biće u pismenoj formi i potpisana od strane lica koje je valjano ovlašćeno od one strane koja obavijest upućuje i može biti upućena dostavljanjem odgovornom licu (koje će za istu dati odgovarajuću potvrdu primitka) ili slanjem unaprijed plaćenom registrovanom isporukom ili preporučenom poštom odgovarajućim advokatima ugovornih strana ili na njihova registrovana sjedišta. Svaka obavijest dostavljena poštom smatraće se da je dostavljena 72 časa od datuma slanja poštom (osim ukoliko se ne dokaže suprotno) i kao dokaz takve dostave biće dovoljno dokazati da je obavijest bila propisno adresirana i poslata poštom kako je prethodno opisano.

14.3 Uslovi ovog Ugovora će ostati punovažni i izvršivi bez obzira na Završetak.

14.4 Transakcija koja je sadržana u ovom Ugovoru će biti završena u cjelosti a ne samo djelomično.

14.5 Nije namjera da bilo koja treća strana na bilo koji način ima korist ili postigne bilo koje od prava po ovom Ugovoru.

14.6 Prodavac neće biti obavezan da prenese Sredstva na bilo koju drugu stranu osim Kupca.



KAO POTVRDU GORENAVEDENOGA, ovaj dokument je potpisan od strane valjano ovlaštenih zastupnika ugovornih strana dana i godine koji su prvi navedeni u ovom Ugovoru.

DODATAK 1 - ZAPOSLENI

Ime zaposlenog							
Pol							
Plata							
Broj prosečnih radnih sati sedmično							
Radno mjesto							
Datum početka zaposlenja							
Naknade (kao što je životno osiguranje, zdravstvena zaštita, zaštita u slučaju nesreće, premije, itd)							



DODATAK 2 - UGOVORI I SPORAZUMI O NAJMU

DODATAK 3 - RAČUNI

DODATAK 4 - STOPE I DRUGE ISPLATE

Potpisano u ime
Prodavca
od strane valjano ovlaštenog potpisnika

Potpisano u ime
Kupca
od strane valjano ovlaštenog potpisnik



OVAJ UGOVOR sklopljen je na dan () 2006. godine ("Datum stupanja na snagu") između () Društva sa ograničenom odgovornošću osnovanog po zakonima (), sa sjedištem na (), (u daljem tekstu "Vlasnik") s jedne strane i AMANRESORTS MANAGEMENT B.V., društva osnovanog po zakonima Holandije sa sjedištem na adresi Strawinskylaan 1725, Tower B, 17th Floor, 1077XX Amsterdam, Holandija (u daljem tekstu "Operater") sa druge strane.

S OBZIROM NA SLJEDEĆE:

(A) Vlasnik je Zakupac po Ugovoru o zakupu datiranom na () (u daljem tekstu „Ugovor o zakupu“) za Sveti Stefan i Hotel Miločer na Svetom Stefanu, Crna Gora i pripadajuće Kapacitete (u smislu u kom je taj termin definisan u Ugovoru o zakupu) (u daljem tekstu "Imovine").

(B) Vlasnik planira da renovira Imovine o svom trošku i na svoj račun da bi od njih napravio luksuzni hotel i pripadajuće Kapacitete (u daljem tekstu "Hotel")

(B) Operater ima iskustva u menadžmentu i vođenju luksuznih hotela i spreman je da pruži pomoć u vezi sa menadžmentom i vođenjem Hotela.

(C) Operater, pošto je član Amanresorts Grupe kompanija, jeste u mogućnosti da obezbijedi Hotelu licencu da koristi ime "Aman" i "Amanresorts", i saglasan je da to učini.

(D) Vlasnik ima želju da koristi pomoć iskustva u hotelskom menadžmentu i znanje Operatera, a Operater je spreman da svoje stručno znanje i pomoć pruži u menadžmentu i vođenju hotela pod uslovima koji su ovdje izloženi.

STOGA su se strane SAGLASILE I OBAVEZALE kako slijedi:

ČLAN I Imenovanje

1. Ovim Ugovorom Vlasnik imenuje i angažuje Operatera da nadzire, upravlja i kontroliše vođenje Hotela i da obavlja usluge predviđene ovim Ugovorom. Operater prihvata takvo imenovanje i angažman i saglasan je da vodi Hotel i obavlja takve usluge u skladu sa uslovima ovog Ugovora.

2. Vlasnik garantuje da po njegovim najboljim saznanjima, informacijama i uvjerenjima, i nakon što je obavio sve razumne istrage, nema i da neće biti na datum kada je Hotel na raspolaganju za korišćenje od strane gostiju, obaveza ili restrikcija koje bi zabranile ili ograničile Operatera u obavljanju poslovanja i usluga Hotela u skladu sa Standardima. Vlasnik preuzima obavezu da dobije sve Licence koje su potrebne za rad Hotela kao *de luxe* međunarodnog hotela prije početka njegovog rada i saglasan je da po



zahtjevu Operatera odmah i bez naplate potpiše prijavu za licence uključujući i obnavljanje istih, koje Operater može razumno tražiti da se potpišu.

ČLAN II

Izgradnja, namještanje i opremanje hotela

1. Vlasnik ima izgraditi uz dužnu marljivost, na trošak Vlasnika i u skladu sa završnim planovima, specifikacijama i rasporedom koji je dogovoren između Vlasnika i Opearatora, objekat koji će biti projektovan tako da bude međunarodni *de luxe* hotel u skladu sa Standardima. U slučaju da ovaj Ugovor raskine Vlasnik ili Operater prije početka izgradnje, Operater ima isključiva prava nad i u vezi sa planovima i specifikacijama iz projekta koji su napravljeni do tog trenutka.

2. Hotel se sastoji od Objekta i Dodataka u kojima će Vlasnik obezbijediti i instalirati:

2.1 Namještaj i opremu;

2.2 Opremu za rad;

2.3 Potrepštine za rad; i

2.4 Pun i adekvatan početni inventar hrane i pića i drugih potrošnih stavki potrebnih da bi se Hotelom upravljalo i da bi se Hotel vodio u skladu sa Standardima.

ČLAN III

Period rada i produženja istog

1. "Peirodu rada" znači period tokom kojeg Operater upravlja i vodi Hotel, koji počinje na dan zvaničnog otvaranja Hotela kako je opisano u Članu VI i, ukoliko se ranije ne prekine kako je predviđeno Članom IX, ističe 31. decembra kada se navrši punih 20 kalendarskih godina od početka, a svako produženje istog predviđeno je Dijelom 2.

2. Operater ima pravo po svom slobodnom nahođenju da produži Period rada na dalji period od deset (10) godina od datuma isteka pod istim uslovima koji su sadržani u ovom Ugovoru, ali bez uključivanja ovog Dijela, UZ USLOV UVIJEK da Operater na ili prije 30-og dana mjeseca juna deventaeste (19.) kalendarske godine Perioda rada da obavještenje Vlasniku o svojim namjerama da produži isti.

3. Strane priznaju i saglasne su da po raskidu ili isteku Ugovora o uslugama marketinga i/ili Ugovora o licenci, ovaj Ugovor, bez daljih aktivnosti bilo koje od strana slično i automatski se prekida bez plaćanja naknade za raskidanje ili neke druge likvidirane naknade štete.



ČLAN IV Obrtni kapital

Vlasnik ima obezbijediti dovoljno Obrtnog kapitala za upravljanje i rad Hotela tokom Peiroda rada. Vlasnik i Operater saglasni su da iznos ekvivalentan Obrtnom kapitalu od narednih devededset (90) dana predstavlja dovoljan iznos Obrtnog Kapitala. Vlasnik i Operater saglašavaju se o iznosu početnog Obrtnog kapitala koji je potreban, a koji se slaže da plati Vlasnik na račun Hotela i kojim će raspolagati Operater po Članu X i to u ratama i u vrijeme koje Operater odredi kao potrebno (ali u svakom slučaju po pismenom obavještenju poslatom Vlasniku najmanje trideset (30) dana unaprijed).

ČLAN V Obuka i program prije otvaranja

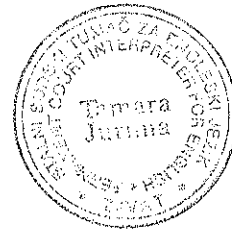
1. U ime Vlasnika Operater odabire i zapošljava početni kadar Hotela i obezbjeđuje programe obuke koje on smatra potrebnim i odgovarajućim da bi se obezbijedilo upravljanje Hotelom u skladu sa ovim Ugovorom, Standardima i primjenjivim zakonima. Operater će takođe voditi i programe prije otvaranja, uključujući tu i promovisanje Hotela, aktivnosti otvaranja i proslave.

2. Uz uslov da se o budžetu za period prije otvaranja postigne obostrana saglasnost, Vlasnik obezbjeđuje sav novac koji se može u razumnim okvirima tražiti da se plati za programe obuke i programe prije otvaranja na koje se upućuje u stavu 1, uključujući, ali ne ograničavajući se na troškove i rashode za plate, davanja za kadrove zaposlene u periodu prije otvaranja, troškove obuke za kadrove, organizaciju, reklamu, promovisanje, putovanja i reprezentaciju i ceremonije i proslave otvaranja, bez obzira na to da li su ti troškovi napravljeni prije ili u isto vrijeme sa početkom punog upravljanja i rada Hotela. Uz uslov da je to u skladu sa budžetom za period prije otvaranja, Vlasnik će platiti onoliki iznos novca na račun(e) Hotela kojima će upravljati Operater po Članu X i u onoliko rata i ono vrijeme koje razumno bude tražio Operater.

ČLAN VI Zvanično otvaranje Hotela

1. Hotel se smatra spremnim za otvaranje za puno upravljanje i rad kada se u značajnoj mjeri završi i kada Namještaj i Oprema, Oprema za rad i Potrepštine za rad budu u značajnoj mjeri postavljene u isti, sve Licence dobijene, puna i adekvatna lista hrane i pića obezbjeđena, a Hotel spreman za primanje gostiju i pružanje usluga u skladu sa Standardima.

2. Zvanično otvaranje Hotela biće onoga dana kada se Vlasnik i Operater u razumnoj mjeri saglase, uz uslov da se Hotel smatra spremnim da



bude otvoren za puno upravljanje i rad kako je definisano u stavu 1. Saglasnost Operatera sa navedenim datumom i zvaničnim otvaranjem hotela ne oslobađa Vlasnika njegove obaveze da ispravi svaki nedostatak kod Hotela o kojemu jeste ili će obavještenje dati Operater prije ili poslije otvaranja.

3. Usaglašeno je da, u mjeri u kojoj je to predviđeno u usaglašenom Budžetu za period prije otvaranja, prije datuma zvaničnog otvaranja Hotela, Operater može da sprovodi djelimično upravljanje i rad Hotela za svrhe dalje obuke zaposlenih i operativnog i promotivnog razvoja, a troškovi i rashodi za to smatraju se operativnim rashodima za period prije otvaranja, kako je predviđeno Članom V.

4. U roku od šest (6) mjeseci nakon zvaničnog otvaranja Hotela, Vlasnik Operateru dostavlja sav Namještaj i Opremu i Opremu za rad.

ČLAN VII Rad Hotela

1. Tokom perioda trajanja ovog Ugovora, Operater ima jedino i isključivo pravo i odgovornost da usmjerava, nadzire i kontroliše upravljanje Hotelom i rad Hotela u skladu sa Standardima, svakim odobrenim Godišnjim planom i uslovima ovog Ugovora. Tokom perioda trajanja ovog Ugovora, Operater obezbjeđuje upravljanje Hotelom u skladu sa ovim Ugovorom, Standardima i svim primjenjivim zakonima.

Osim ukoliko nije drugačije definisano u ovom Ugovoru i uz to da se ni na koji način ne sputavaju ili da se ne utiče na prava Vlasnika da daje hipoteku u vezi sa bilo kakvim finansiranjem Hotela, Vlasnik obezbjeđuje da Operater ne bude prekidan ili ometan u usmjeravanju, nadzoru i kontroli upravljanja i rada Hotela i Vlasnik, o svom trošku, preuzima i sprovodi odgovarajuće postupke, sudske ili druge, da bi se obezbijedila sloboda Operateru, uz to da se uvijek postupa u skladu sa zakonom. U preduzimanju bilo kakvih postupaka po ovom Ugovoru, Operater djeluje samo kao imenovani predstavnik Vlasnika i ništa se iz ovog Ugovora neće tumačiti kao stvaranje zakupa, ortakluka, zajedničkog ulaganja ili bilo kakvog drugog odnosa između strana u ovom Ugovoru.

2. Ne ograničavajući opštu prirodu gorenavedenoga, i ukoliko nije drugačije izričito propisano, Operater u ime i za račun Hotela obavlja sljedeće, a sve u skladu sa Standardima i uslovima ovog Ugovora, s tim da troškovi i rashodi za navedeno spadaju u Operativne troškove:

2.1 Najmanje dva (2) mjeseca prije početka svake Fiskalne Godine Hotela, predaje Vlasniku na pregled, preporuke i odobrenje Godišnji plan za narednu Fiskalnu Godinu, a on će se raditi mjesečno i sastoji se od

(a) Procijenjenog bilansa uspjeha za narednu Fiskalnu



Godinu, uključujući dodatak za cijene Hotelskih soba i sve druge izvore prihoda Hotela;

(b) Procjene budžeta za sve Operativne troškove uključujući i Troškove koji se mogu refundirati;

(c) Dodatka u kome se prikazuje moguća zamjena namještaja, inventara, ugrađenih elemenata, pokućstva i opreme i svaki drugi predloženi rashod;

(d) Dodatka u kome se prikazuje prijedlog rezervi gotovine za zamjenu namještaja, inventara, ugrađenih elemenata, pokućstva i opreme;

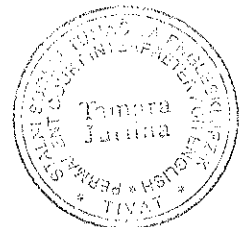
(e) Procjene izvještaja o toku gotovine za svaku godinu;

(f) Marketinškog plana;

(g) Plana popunjavanja osoblja i plana plata; i

(h) Sažetka izdvajanja za osiguranje.

Vlasnik daje Operateru svoje preporuke i primjedbe, ukoliko ih ima, na Godišnji plan prije početka perioda koji se pokriva Godišnjim Planom i Operater i Vlasnik se međusobno konsultuju da bi finalizirali Godišnji Plan za tu godinu. Operater, uz preporuke i primjedbe Vlasnika, priprema Godišnji plan na neophodan način da bi oba bila u saglasnosti sa Standardima i svim zakonima, kao i da bi se na maksimalni nivo doveo Bruto profit iz poslovanja srednjoročno i dugoročno. Kako i kada bude potrebno s vremena na vrijeme tokom svake Fiskalne Godine, Operater može predati Vlasniku na njegovo dalje razmatranje i odobrenje dodatne budžete koji idu uz Godišnji Plan. Ako Operater i Vlasnik ne mogu da se usaglase oko Godišnjeg Plana, tada se, dok se sporazum ne postigne, koristi Godišnji Plan iz prethodne godine u odnosu na sporne stavke, uz korekciju kojom se u obzir uzima inflacija od te prethodne godine, dok se u odnosu na one stavke koje nisu sporne za strane koriste odgovarajuće stavke predloženog Godišnjeg Plana. Ako Vlasnik i Operater, uprkos svojim dobrim namjerama i naporima, nisu u mogućnosti da postignu konačni sporazum o predloženom Godišnjem Planu za neku Fiskalnu Godinu do prvog dana te Fiskalne Godine, tada ili Vlasnik ili Operater mogu, dostavljanjem pismenog obavještenja onom drugom do petnaestog dana te Fiskalne Godine tražiti da se sporna pitanja predaju Ekspertu da ih on riješi. (Svako takvo obavještenje o rješenju od strane Eksperta naziva se "Zahtjev za ekspertskim rješenjem"). Ekspert će riješiti konkretan spor u vezi sa predloženim Godišnjim Planom u korist one strane koja u vezi sa konkretnom spornom stavkom zagovara poziciju (i) koja omogućuje da se Hotel vodi u skladu sa standardima, i (ii) za koju je ujedno najvjerojatnije da će na



maksimalan nivo dovesti Bruto Profit iz poslovanja srednjoročno i dugoročno gledano.

Operater djeluje razumno i u pripremi prijedloga Godišnjeg Plana i u revizijama istog primjenjuje postupak opreznog poslovnog rasuđivanja. Operater je svjestan da je proces utvrđivanja budžeta ključni aspekt odnosa između Vlasnika i Operatera. Osim kako Operater može u razumnoj mjeri smatrati neophodnim da bi se izbjegla vanredna prijetnja za lica i imovinu, Operater koristi svoje najbolje napore da (A) se striktno pridržava Godišnjeg Plana zbirno i stavku po stavku i (B) traži, unaprijed saglasnost Vlasnika (a ta saglasnost neće biti nerazumno uskraćena) da se naprave bilo kakvi rashodi koji se mogu kontrolisati a koji će vjerovatno odstupati od Godišnjeg Plana.

2.2 Ulaže svoje najbolje napore i marljivost u izdavanje soba i kapaciteta Hotela gostima i zakupcima po cijenama i uslovima koje može povremeno utvrđivati Operater po svom slobodnom nahođenju.

2.3 Postavlja u ime Vlasnika, odgovarajućeg Generalnog Menadžera za Hotel i pregovara i finalizira uslove ugovora o radu takvog lica, te dovodi do toga da Vlasnik to lice zaposli kao Generalnog Menadžera.

2.4 Nadzire i upućuje Generalnog menadžera u sva pitanja vezana za rad Hotela i obezbjeđuje da Generalni menadžer vodi Hotel na pravi način u skladu sa Standardima, uputstvima i instrukcijama koje daje Operater. Pravo da nadzire i upućuje Generalnog menadžera obuhvata i pravo da se unapređuje i otpušta Generalni menadžer i da se produže ili prekinu njegove usluge na način i pod uslovima koje Operater bude smatrao odgovarajućima. Vlasnik je svjestan da Operater ima stručno znanje i iskustvo u oblasti odabira, nadzora i drugih pitanja vezanih za efikasan rad Generalnog menadžera i saglasan je da brzo prihvati odluke i preporuke Operatera i preduzme aktivnosti koje mogu biti potrebne da se brzo ispoštuju odluke i preporuke Operatera po ovom pitanju.

2.5 U ime Vlasnika, odabire i angažuje rukovodioce (izvršno osoblje) i druge zaposlene koji su potrebni za vođenje Hotela i obavlja sve zadatke u vezi sa obukom, utvrđivanjem platnog spiska, unapređenjem i otpuštanjem rukovodećeg kadra i zaposlenih i nadzire i usmjerava njihov rad u svakom trenutku. Sav rukovodeći kadar i zaposleni zaposleni su kod Vlasnika i Vlasnik ih zapošljava na bazi preporuka i odabira Operatera pod uslovima, uključujući i nadoknadu, koje utvrdi Operater. Vlasnik traži od cjelokupnog rukovodećeg kadra i zaposlenih da rade po uputstvima i pod nadzorom Operatera koji će u normalnim slučajevima ta uputstva davati i nadzor sprovoditi preko Generalnog menadžera. Vlasnik je svjestan da Operater ima stručno znanje i iskustvo u pitanjima odabira, nadzora i svim drugim pitanjima koja se odnose na efikasan rad rukovodećeg kadra i zaposlenih angažovanih na vođenju Hotela i saglasan je da se brzo povinuje odluci i preporukama Operatera i da preduzme aktivnosti koje budu potrebne da se brzo ispoštuju odluke i preporuke Operatera s tim u vezi.



Uz uslov da su na raspolaganju, Operater ima dozvolu da razuman broj hotelskih soba za goste da Generalnom menadžeru i ostalim zaposlenima u menadžmentu na korišćenje ukoliko Operater to smatra potrebnim ili prikladnim.

2.6 Uspostavlja i nadzire računovodstveni sektor, sa odgovarajućim kadrovima i sistemima hotelskog računovodstva i kontrole troškova, koji će se održavati u Hotelu i voditi se u vezi sa Hotelom. Operater uspostavlja i nadzire cjelokupno knjigovodstvo, računovodstvo, kontrolu i administrativnu službu, uključujući i vođenje evidencije o platnom spisku koji ide uz efikasan rad i održavanje Hotela i daje račune na reviziju Revizorima.

2.7 Organizuje da se sprovedu periodične interne revizije rada Hotela, uključujući njegove sisteme i procedure i za te svrhe zadržava, ako je potrebno, usluge Nezavisnog ovlašćenog računovođe.

2.8 Vodi, usmjerava i nadzire rad Hotela koristeći svoje stručno znanje i iskustvo u radu i upravljanju hotelima na međunarodnom nivou i da stavi na raspolaganje to stručno znanje i iskustvo u aktivnostima vođenja i upravljanja, uključujući bez ograničenja, sektor inženjeringa, održavanja, računovodstva, kontrole troškova, oporezivanja, kontrole hrane i pića, radnih odnosa i za bezbjednost i da za te svrhe angažuje usluge bilo kojeg od svojih ogranaka ili saradnika pod razumnim uslovima.

2.9 Prima, razmatra i da se sa dužnim doličnim i ljubaznim ponašanjem odnosi prema svim zakupcima, gostima ili korisnicima bilo koje od usluga ili kapaciteta Hotela.

2.10 Sklapa službene ugovore po tržišnim cijenama u ime Vlasnika da bi obezbijedio za račun Hotela struju, gas, vodu, telefon, čišćenje (uključujući i čišćenje prozora) poslove održavanja čistoće, kontrolu štetočina, usluge održavanja bojlera, klima uređaja i ostale opreme i druge potrebne komunalne usluge, materijale i potrepštine i da sklopi sve druge ugovore koji mogu biti potrebni za efikasno upravljanje i vođenje Hotela. Svi takvi ugovori (i) imaju period trajanja duži od jedne (1) godine, ili (ii) mogu da se raskinu po obavještenju datom šezdeset (60) dana unaprijed bez penala ili naknade za raskidanje, ili (iii) jesu odobreni u pismenoj formi unaprijed od strane Vlasnika, s tim što takvo odobrenje neće biti neopravdano uskraćeno ili odloženo.

2.11 Održava Hotel u dobrom stanju i obavlja popravke i pri tome obavlja ili organizuje da se obave one rutinske popravke i aktivnosti održavanja i manje izmjene koje on smatra potrebnima.

2.12 Vodi Hotel u skladu sa primjenjivim zakonima i regulativama; u tu svrhu se prijavljuje i dobije ili uredi da se Vlasnik prijavi ili dobije sva neophodna odobrenja i registracije za i u vezi sa radom Hotela.



2.13 Pokreće sve potrebne pravne tužbe ili postupke da bi se naplatile nadoknade, zakupnina ili drugi prihod koji treba da se plate Hotelu ili da bi se izbacili ili lišili imovine gosti, zakupci ili druga lica u posjedu, ili da bi se otkazao ili poništio svaki zakup zbog kršenja istog ili zbog toga što zakupac ne vrši plaćanje istog ili da bi se dobilo posebno izvršenje svakog ugovora koji je Hotel sklopio ili da bi se odbranio ili zaštitio Hotel, Operater ili Vlasnik ili više njih od tužbe, parnice, potraživanja itd. koji se podnesu protiv bilo kog od ovih subjekata u vezi sa radom Hotela; uz uslov, međutim, da Operater obavještava Vlasnika u pismenoj formi o svakoj tužbi ili postupku koji je za iznos veći od 10.000 US\$ i da Vlasnik ima pravo da usmjerava i kontroliše svaku tužbu ili postupak (osim za trgovačke dugove, nad kojima kontrolu zadržava Operater) u kojima se radi o potraživanjima koja su veća od 20.000 US\$.

2.14 Da učestvuje, kadgod Operater smatra da je to direktno korisno za Hotel, u svakom zajedničkom reklamiranju ili aktivnostima poslovne promocije koje se preduzimaju za druge hotele koje vodi Operater ili hotele koji rade kao dio Amanresorts grupe; a u takvim slučajevima Hotel snosi pravičan srazmjeran dio stvarnih troškova takvih aktivnosti reklamiranja i promocije. Ukoliko je Hotel jedini predmet nekog reklamiranja, tada Hotel snosi u potpunosti stvarne troškove tog reklamiranja.

2.15 Da posluje Hotelom i da se povinjava ugovornim odredbama i obavezama Vlasnika kao Zakupca pod Ugovorom o zakupu u onoj mjeri u kojoj se takve odredbe odnose na usluge koje pruža Operater i obavezama Operatera po ovom Ugovoru.

3. Operater je saglasan da, u slučaju da Operater (pod uslovima ovog Ugovora) namjerava da sklopi ugovor za obezbjeđivanje robe ili usluga za Hotel i ako je takav ugovor sklopljen sa ogrankom Operatera, Operater daje Vlasniku obavještenje trideset (30) dana unaprijed prije sklapanja bilo kakvog ugovora te vrste a Vlasnik ima pravo da izvrši pregled i da odobrenje za takav ugovor prije potpisivanja istog. Odobrenje Vlasnika takvog ugovora sa ogrankom Operatera, neće se neopravdano uskraćivati, uslovljavati ili odlagati, sve dok su uslovi istog konkurentni sa službenim uslovima koji se mogu dobiti od treće strane na tržištu za ekvivalentne robe i usluge. U svakom slučaju, svi takvi ugovori (i) imaju rok najviše godinu dana ili (ii) mogu da se raskinu po obavještenju koje se šalje šezdeset (60) dana unaprijed bez penala ili naknade za raskidanje, ili (iii) se odobravaju u pismenoj formi od strane Vlasnika prije potpisivanja, s tim što takvo odobrenje neće biti neopravdano uskraćeno ili odlagano.

ČLAN VIII Osiguranje

1. Vlasnik obezbjeđuje i održava kada je to prikladno uz pomoć Operatera sve oblike osiguranja od požara, osiguranje od građanske odgovornosti, obeštećenja, osiguranje od prevare, osiguranje imovine i druge



tipove osiguranja koji su potrebni ili prikladni za rad Hotela, uključujući (ali ne ograničavajući opštost gorenavedenoga):

1.1 Tokom perioda izgradnje, opremanja Hotela namještajem i opremom puno i adekvatno osiguranje od građanske odgovornosti i obeštećenja i štete na imovini (ako je na raspolaganju) kojim će se štiti Vlasnik i Operater od gubitka ili štete koja bi nastala usljed svih aktivnosti u vezi sa uređenjem, izgradnjom, namještanjem, opremanjem, upravljanjem, radom i održavanjem Hotela.

1.2 Osiguranje kod korišćenja i potpunosti od gubitka ili štete nastale usljed požara i drugih rizika uključenih u prošireni obim osiguranja¹ (uključujući osiguranje u slučaju prekida poslovanja).

1.3 Ako Operater bude smatrao prikladnim, osiguranje od gubitka prihoda za Hotel usljed nemira, građanskih nemira i pobuna.

1.4 Osiguranje od rizika u radu protiv kojih sada ili kasnije bude uobičajeno da se osigura u radu sličnih Hotela.

2. Kao dio Godišnjeg Plana i nastavljajući tako jednom godišnje, Operater dostavlja Vlasniku dodatak u kome se izlažu vrste i iznosi osiguranja za koje se predlaže da se uzme ili nastavi, uključujući i osiguranje propisano gorenavedenim stavovima, i druge vrste i iznose osiguranja koje Operater bude smatrao potrebnima ili uputnima za zaštitu interesa Vlasnika i Operatera. Odmah nakon toga, osim kada se radi o osiguranju koje je propisano u gorenavedenim stavovima, strane se usaglašavaju po pitanju vrste, iznosa i forme dodatnog osiguranja koje treba dobiti. Ako Vlasnik ne uzme neko propisano osiguranje, Operater se nakon toga odmah prijavljuje za sva takva osiguranja i uzima ih u ime Vlasnika ako je to moguće.

3. Polise osiguranja su na ime Vlasnika, a kada je to prikladno zajednički i na ime Operatera u skladu sa interesima i jednih i drugih. Originale svih polisa osiguranja i potvrde o izvršenom osiguranju čuva i održava Operater a kopije potvrda o izvršenom osiguranju prosljeđuju se Vlasniku.

4. Svako osiguranje koje ima karakter opisan u ovom Članu, uključujući osiguranje za prekid poslovanja, može da stupi na snagu putem polise ili polisa opšteg osiguranja koje mogu pokriti druge imovine ili lokacije koje su u vlasništvu ili pod upravom Operatera, njegove majke kompanije ili drugih kompanija kćeri ili pridruženih kompanija, ili kompanija u okviru Amanresorts grupe kompanija, a u tom slučaju premije i troškovi i rashodi u vezi sa njima biće pravično raspodijeljeni od strane Operatera između nekoliko hotela koje pokriva navedena polisa ili polise. Sve takve polise opšteg osiguranja biće ponuđene na konkurentskim osnovama i Operater će Vlasniku

¹ extended coverage endorsement



dati puno pismeno obavještenje o tom raspodjeljivanju. Nakon obavljenog pregleda takvog obavještenja Vlasnik ima pravo da izbacii bilo koju polisii opšteg osiguranja koju mu je dostavio Operater i zamijeni takvu polisii pokrivenošću od strane osiguravača po izboru Vlasnika.

5. Ni Vlasnik ni Operater neće ostvarivati pravo protiv onog drugog i svaki od njih se ovim putem odriče u odnosu na onog drugog svakog potraživanja gubitaka, odštete, finansijskih dugovanja ili rashoda (uključujući zakonske naknade) koje ima ili pretrpi bilo koji od njih u onoj mjeri u kojoj su isti pokriveni na gorenavedeni način osiguranjem, a zbog štete ili povrede lica ili imovine koja nastane iz vlasništva, upravljanja, vođenja ili održavanja Hotela.

ČLAN IX

Porezi, porez na imovinu i druga slična plaćanja

1. Svi porezi, porez na imovinu i druga slična plaćanja za Hotel plaća Vlasnik odmah kako i kada dospijevaju. U slučaju da Vlasnik to ne uradi Operater može iste platiti sa računa Hotela i u tom slučaju Vlasnik odmah po zahtjevu Operatera refundira na račun Hotela iznos istog u potpunosti. Ukoliko Vlasnik želi da ospori bilo koje od ovih plaćanja, Operater će saradivati sa Vlasnikom u tome (uključujući uzdržavanje od plaćanja istih ako je potrebno), uz uslov da po razumnom mišljenju Operatera ne postoje neželjene posljedice za rad Hotela.

2. Kako i kada Operater zatraži Vlasnik u razumom vremenskom periodu dostavlja Operateru kopije zvaničnih računa i potvrda vezanih za pomenuta plaćanja.

ČLAN X

Računi u banci i isplate

1. Sav novac koji dobije Operater u toku vođenja Hotela, uključujući i Obrtni Kapital, deponuje se na poseban račun ili račune na ime Hotela u banci ili drugom depozitarnom organu koji odabere Vlasnik a odobri Operater. Takav račun ili račune vode isključivo lica koja imenuje Operater.

2. Salda na tom računu ili računima koristi Operater da plati sve Operativne Troškove, naknade za menadžment i rashode, te plaćanja Vlasniku u skladu sa odredbama ovog Ugovora.

ČLAN XI

Knjige, evidencije, izvještaji

1. Operater vodi pune i adekvatne knjige računa i druge evidencije kojima prikazuje rezultate rada Hotela svakodnevno i zbirno. Računovodstvo



koje se odnosi na rad Hotela vodi se u skladu sa Jedinstvenim sistemom računovodstva.

2. Računovodstvene knjige i sve druge evidencije koje su u vezi sa ili prikazuju rad Hotela vode se u Hotelu i biće dostupne Vlasniku i njegovom propisno ovlašćenom predstavniku na uvid, reviziju, inspekciju i prepis uz zakazivanje unaprijed u razumno vrijeme i razumnim intervalima.

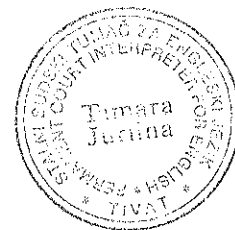
3. Sve takve knjige i evidencije, uključujući, bez ograničenja, računovodstvene knjige, evidencije gostiju i evidencije recepcije vlasništvo su Hotela i neće se uklanjati iz Hotela bez prethodne pismene saglasnosti Vlasnika i Operatera.

4. Po raskidanju ovog Ugovora, sve knjige i evidencije do datuma raskidanja, osim evidencija koje su u vlasništvu Operatera i evidencije sa podacima o gostima koje je napravio Operater kao dio sistema Aman grupe, Operater odmah dostavlja Vlasniku tako da se obezbijedi uredan nastavak rada Hotela, ali te knjige i evidencije kasnije su dostupne Operateru u razumnom vremenskom peirodu i intervalima radi uvida, revizije, inspekcije i prepisa (na trošak Operatera isključivo) u roku od dvije (2) godine nakon raskida. Bez štete ili organičavanja gorenavedenog, pravo Operatera na uvid, reviziju, inspekciju i prepis kako je propisano u ovoj klauzuli proširuje se na knjige i evidencije u periodu od dvanaest kalendarskih mjeseci nakon raskida ovog Ugovora, ako se takve knjige i evidencije ili dijelovi istih odnose na transakcije ili događaje koji su se dogodile prije datuma raskida ovog Ugovora.

5. Operater dostavlja Vlasniku u roku od trideset (30) dana nakon kraja svakog kalendarskog mjeseca bilans uspjeha u kome su prikazani rezultati rada Hotela za taj kalendarski mjesec i Fiskalnu godinu do toga datuma i u odnosu na Godišnji plan, kao i u odnosu na prethodni kalendarski mjesec i isti kalendarski mjesec prethodne godine.

6. Ukoliko se drugačije ne propiše zakonom do nekog ranijeg datuma, Operater dostavlja Vlasniku u roku o devedeset (90) dana nakon kraja svake Fiskalne Godine, Finansijske izvještaje za Hotel, čiju je reviziju propisno obavio Revizor. O svakom sporu između Vlasnika i Operatera o sadržaju ili tačnosti takvih izvještaja ili bilo kom računovodstvenom pitanju iz njih odlučuje Revizor čija je odluka pravosnažna i obavezujuća. Troškovi i rashodi revizije po ovom stavu jesu Operativni Troškovi.

7. Ukoliko nema prigovora od strane Vlasnika ili Operatera na navedene Finansijske izvještaje u roku od trideset (30) dana nakon dostavljanja istih, revidirani Finansijski izvještaji smatraju se tačnim i pouzdanim za sve svrhe. Vlasnik i Operater nastoje, u dobrim namjerama, da riješe sve primjedbe ili različita mišljenja koja mogu da nastanu u vezi sa Finansijskim izvještajima; u svakom slučaju sve primjedbe i razlike u mišljenjima u vezi sa Finansijskim izvještajima rješavaju se u roku od 60 dana od saopštavanja



primjedbi ili razlika u mišljenjima i obrazloženja za iste. "Finansijski izvještaji" obuhvataju bilans uspjeha, bilans stanja i izvještaj o toku gotovine i izvještaj o korišćenju sredstava.

ČLAN XII

Honorar za menadžment i refundiranje

1. Kao nadoknadu za usluge menadžmenta koje pruža Operater po ovom Ugovoru, za svaku Fiskalnu godinu tokom Perioda rada (i srazmjerno za dio Fiskalne godine), Operater ima pravo da povuče sa računa Hotela na ime svog honorara za menadžment, Osnovni honorar i Stimulativni honorar.

2. Osnovni honorar i Stimulativni honorar plativi su dvadesetog (20) dana svakog kalendarskog mjeseca u odnosu na Bruto prihode odnosno Bruto profit iz poslovanja za prethodni kalendarski mjesec. Stimulativni honorar utvrđuje se u odnosu na Bruto profit iz poslovanja za svaku Fiskalnu godinu samo. Svi gubici ili viškovi neke Fiskalne godine ne prenose se za prebijanje u odnosu na profite ili gubitke naknadnih godina.

3. Osnovni honorar i Stimulativni honorar plativi za svaki dati kalendarski mjesec jesu određeni procenat za Osnovni honorar ili procenat za Stimulativni honorar ukupnog Bruto prihoda ili ukupnog Bruto profita iz poslovanja, u zavisnosti od slučaja, kumulativno za Fiskalnu godinu do tog datuma, minus iznos uplata na račun Osnovnog honorara ili Stimulativnog honorara, u zavisnosti od slučaja, koji je ranije plaćen Operateru tokom te Fiskalne godine.

4. Na kraju svake Fiskalne godine i nakon što Vlasnik primi godišnje račune Hotela koji su prošli reviziju, prave se korigovanja na osnovu navedenih računa koji su prošli reviziju, ako je potrebno, tako da Operater dobije svoj propisni Osnovni honorar i Stimulativni honorar za navedenu Fiskalnu godinu i (i) Operater odmah refundira Vlasniku svako preplaćivanje bilo Osnovnog honorara ili Stimulativnog honorara ili i jednog i drugog (u zavisnosti od toga što se ovdje može primijeniti), a koje je utvrđeno godišnjom revizijom, ili (ii) Vlasnik odmah refundira Operateru svako nedovoljno plaćanje koje se utvrdi godišnjom revizijom.

5. Uz plaćanje honorara za menadžment izloženih u ovom Članu, Vlasnik dalje refundira Operateru sve troškove i rashode koje Operater ima direktno u vezi sa pružanjem usluga po ovom Ugovoru, bilo od strane službenika i zaposlenih kod Operatera ili od strane službenika i zaposlenih kod drugih subjekata Amanresorts grupe ili u hotelima Amanresorts grupe od kojih se može konkretno tražiti da pruže pomoć u pitanjima koja su direktno povezana sa radom Hotela, ili od strane stručnjaka koji nisu u redovnom radnom odnosu kod Operatera ukoliko se takvi troškovi i rashodi naprave direktno u vezi sa Hotelom.



6. Svako kašnjenje u plaćanju honorara koje treba platiti Operateru, koje je izazvano neraspoloživošću sredstava ili bilo kakvim restrikcijama koje su nametnute ili neaktivnošću Vlasnika, dovode do toga da su Operateru plative kamate za period kašnjenja. Te kamate biće plative po stopi od 12% godišnje za period kašnjenja.

7. Operater može takođe da naplati Hotelu svoje Troškove koji se mogu refundirati. Operater može ponuditi besplatno ili uz popust sobe, hranu, piće i/ili druge kapacitete i usluge Hotela bilo kom licu ukoliko će, po razumnom poslovnom rasuđivanju Operatera takav čin promovisati Hotel i/ili povećati Bruto profit iz poslovanja Vlasniku, ali u svim slučajevima u skladu sa politikom Operatera o besplatnim sobama i sadržajima koja se može povremeno mijenjati.

8. Troškovi i rashodi koji se na taj način naplaćuju po stavovima 5, 6 i 7 jesu Operativni rashodi.

ČLAN XIII Plaćanja Vlasniku

Tokom svake Fiskalne Godine, Operater obavlja mjesečne uplate Vlasniku postepeno i to iznosa na operativnim računima Hotela koji predstavljaju višak u odnosu na iznos Obrtnog Kapitala koji se traži po Članu IV ovog Ugovora. Te mjesečne uplate obavljaju se najviše 30 dana nakon kraja svakog mjeseca i ne obavlja se nikakva uplata za prvih šest (6) mjeseci Perioda rada.

ČLAN XIV

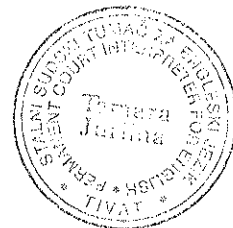
Prebijanja, protivzahtjevi, zadržavanje poreza, itd.

U mjeri u kojoj je to dozvoljeno Zakonom svi iznosi koji se po ovom Ugovoru plaćaju Operateru plaćaju se od strane Vlasnika u potpunosti, bez ikakvih restrikcija ili uslova, bez prebijanja ili protivzahtjeva, i bez bilo kakvih odbitaka ili zadržavanja za ili zbog bilo kakvih poreza. Ukoliko Vlasnik ili bilo koje drugo lice po Zakonu treba da napravi odbitke ili da zadrži neki dio od uplate na račun Operatera, Vlasnik zajedno sa takvom uplatom plaća i dodatni iznos tako da Operater dobije čisto i bez ikakvog poreza puni iznos koji je trebalo da primi da nisu bili potrebni takvi odbici ili zadržavanja. Vlasnik odmah prosljeđuje Operateru kopije zvaničnih priznanica i druge dokaze kojima se pokazuje da je puni iznos takvih odbitaka ili zadržavanja plaćen relevantnim poreskim ili drugim organima.

ČLAN XV

Popravke i održavanja i kapitalna poboljšanja

1. Uz uslov da Vlasnik ispunjava svoje obaveze po ovom Ugovoru, Operater je saglasan da održava hotel u dobrom stanju (izuzev uobičajenog



habanja). Popravke i održavanje ovlašćuje Operater po svom nahodjenju isključivo, a troškovi za iste jesu Operativni troškovi.

2. Ukoliko je izričito uključeno u Godišnji plan ili uz prethodnu pismenu saglasnost Vlasnika (koju Vlasnik može da da ili uskrati isključivo po svom potpuno slobodnom nahodjenju), Operater može da napravi takve izmjene, dodatke i poboljšanja na objektima i kapacitetima Hotela koje su potrebne da se Hotel održava u skladu sa Standardima. Troškovi takvih izmjena, dodataka ili poboljšanja tretiraju se u skladu sa Jedinstvenim sistemom (ili u slučaju da o tome u Jedinstvenom sistemu nema pomena, tada u skladu sa Opšte prihvaćenim računovodstvenim principima).

ČLAN XVI Rezerve za kapitalne zamjene

Tokom Perioda rada rezerva za kapitalne zamjene koja iznosi tri odsto (3%) Korigovanog bruto prihoda za tu Fiskalnu godinu stvara se i finansira svaki mjesec deponovanjem na račun u banci kod institucije koju odabere Operater a odobri Vlasnik. Takva sredstva evidentiraju se u knjigovodstvu koje se vodi za Hotel pod „Rezerve za kapitalne zamjene”. Ta se sredstva koriste isključivo za zamjenu, obnavljanje ili dodatke na namještaju i opremi i to po nahodjenju Operatera. Svaki takav rashod može da napravi Operater bez saglasnosti Vlasnika do iznosa tih sredstava (uključujući i neupotrebljene akumulacije istog iz ranijih Fiskalnih godina), i svaki takav rashod plaća se iz tih sredstava. U mjeri u kojoj su takvi rashodi u nekoj Fiskalnoj Godini manji nego što su sredstva za tu godinu, višak se prenosi i dodaje se sredstvima naredne godine ili kasnijih godina dok se u potpunosti ne upotrijebi. Za potrebe za kapitalnim zamjenama koje su iznad i preko fonda Rezervi mora da se dobije odobrenje Vlasnika koje on daje u potpunosti po svom slobodnom nahodjenju. Bilans takve Rezerve pri raskidanju ili isteku Perioda trajanja ugovora (uključujući i produženja i obnavljanja istog) predaju se Vlasniku.

ČLAN XVII Ime Hotela

1. Operater i Vlasnik saglasni su da tokom Perioda rada, Hotel u svakom trenutku bude poznat po i da mu bude dato ime o kome se strane mogu povremeno saglasiti u pismenoj formi.

2. Strane u ovom Ugovoru izričito priznaju i saglasne su da riječi “Aman” i “Amanresorts”, kao i samo ime Hotela, budu ekskluzivna imovina Amanresorts Grupe kompanija. Dalje, Strane u ovom Ugovoru izričito priznaju i saglasne su da nijedno zakonsko pravo ili pravni lijek Vlasnika bilo koje vrste ili prirode niti ijedna odredba ovog Ugovora ili nekog drugog ugovora ne prenose na Vlasnika ili nekog njegovog nasljednika ili nasljednike pravo da koristi riječi



„Aman”, „Amanresorts” ili ime Hotela bilo samo ili zajedno sa nekom riječju ili riječima osim kao zaštićeno ime Hotela po odredbama ovog Ugovora i Ugovora o licenci. Bez štete po bilo koje drugo zakonsko pravo ili pravni lijek Operatera ova obaveza je izvršna, putem sudskog naloga ili na neki drugi način, od strane Operatera i od Amanresorts Grupe kopanija ili bilo koje kompanije iz te grupe i smatra se da važi i nakon raskida Ugovora i u slučaju konflikta ima jače pravno dejstvo od svih drugih odredbi ovog Ugovora

3. Licenca da se koriste imena “Aman”, “Amanresorts” i ime Hotela prekida se po isteku ili prijevremenom prekidu Perioda rada i takva imena se ne koriste za Hotel u njegovom imenu ili na neki drugi način.

4. Svi troškovi i rashodi u vezi sa registracijom poslovanja Hotela kako je propisano zakonom (uključujući i zakonske naknade) i obnavljanja takve registracije smatraju se Operativnim troškovima. Troškovi i rashodi vezani za bilo koju registraciju subjekta Vlasnika obaviće se isključivo o trošku Vlasnika.

ČLAN XVIII Obeštećenje

1. Uz poštovanje klauzule 4 iz daljeg teksta, Operater u ispunjavanju obaveza po ovom Ugovoru nije odgovoran Vlasniku ni za jedno lice ili subjekat niti za ijedno činjenje ili nečinjenje, nehat ili drugo, Operatera ili bilo kog službenika, zastupnika ili zaposlenog kod Operatera.

2. Vlasnik u svakom trenutku obeštećuje i čuva od štete Operatera i njegove službenike, zastupnike i zaposlene u odnosu na sve gubitke, troškove (uključujući i razumne pravne troškove i naknade), potraživanja, nadoknade štete i rashode koje ima ili pretrpi Operater ili za koje Operater može postati odgovoran u vezi bilo kakvog potraživanja koje obuhvata ili proizlazi iz Operaterovog ispunjavanja obaveza po ovom Ugovoru.

3. Ukoliko se napravi bilo kakvo potraživanje ili započne bilo kakav pravni postupak protiv Operatera, Vlasnik će, na zahtjev Operatera, preuzeti odbranu u takvom postupku koji je pokrenula neka treća strane da bi se utvrdila bilo kakva odgovornost.

4. Klauzule 1, 2 i 3 gore neće se primjenjivati ukoliko je do potraživanja ili zakonskih postupaka došlo zbog grubog nehata, krivičnog nehata, prevare ili zlonamjernog ponašanja u menadžmentu Hotelom.

5. Operater obeštećuje i čuva od štete Vlasnika i njegove službenike, zastupnike i zaposlene u odnosu na sve gubitke, troškove (uključujući i razumne pravne troškove i naknade), potraživanja, nadoknade štete i rashode koje ima ili pretrpi Vlasnik ili njegovi službenici, zastupnici i zaposleni usljed



bilo kakvog potraživanja bilo kog lica ili subjekta koje obuhvata ili proizlazi iz grubog nehata, zlonamjernog ponašanja, prevare ili krivičnog nehata Operatera.

6. Odredbe ovog Člana validne su i nakon isteka ili raskida ovog Ugovora i ostaju izvršne bez obzira na taj istek ili raskid.

7. Bez obzira na bilo koju odredbu ovog Ugovora koja bi bila suprotna tome, Vlasnik i Operater saglasni su da radi međusobnog dobra najprije razmotre odgovarajuće pokriće osiguranjem koje je na snazi po ovom Ugovoru u slučaju bilo kakvog potraživanja ili finansijske obaveze a bez obzira na uzrok istog.

XIX Raskid

1. Ovaj Ugovor može se raskinuti u svakom trenutku tokom Perioda Rada i to u skladu sa sljedećim odredbama:

1.1 Po izboru Vlasnika:

1.1.1 Pismenim obavještenjem koje se dostavlja Operateru, u slučaju napuštanja Hotela od strane Operatera, UVIJEK UZ USLOV da ostvarivanje prava Vlasnika na odluku da raskine Ugovor po ovom podstavu bude bez štete po bilo koje pravo na tužbu koje Vlasnik može da ima u odnosu na Operatera za bilo koje ranije kršenje ovog Ugovora od strane Operatera;

1.1.2 Dostavljanjem obavještenja trideset (30) dana unaprijed i u pismenoj formi Operateru, ukoliko Operater ne poštuje ili ne ispunjava bilo koju od materijalnih odredbi ovog Ugovora, uprkos tome što je Vlasnik dostavio pismeno obavještenje o takvom neispunjavanju Operateru i ako takvo neispunjavanje nije ispravljeno u roku od trideset (30) dana nakon takvog obavještenja UVIJEK UZ USLOV da ostvarivanje prava Vlasnika na odluku da raskine Ugovor po ovom podstavu bude bez štete po bilo koje pravo na tužbu koje Vlasnik može da ima u odnosu na Operatera za bilo koje ranije kršenje ovog Ugovora od strane Operatera;

1.1.3 Davanjem obavještenja u pismenoj formi Operateru, u slučaju de je cjelokupan ili značajan dio Hotela ili njegovih usluga po zakonu kupljen, određen za rušenje ili zatvoren;

1.1.4 Davanjem obavještenja Operateru u pismenoj formi u slučaju da Operater podnese zahtjev za stečaj, da mu se sudski naloži stečaj, da uđe u likvidaciju dobrovoljno ili prinudno ili se poravnava sa svojim kreditorima generalno gledano, ili mu je imenovan satečajni upravnik za cjelokupnu imovinu ili značajan njen dio ili preduzima ili je predmet nekog sličnog postupka usljed dugova UVIJEK UZ USLOV da ostvarivanje prava Vlasnika



na odluku da raskine Ugovor po ovom podstavu bude bez štete po bilo koje pravo na tužbu koje Vlasnik može da ima u odnosu na Operatera za bilo koje ranije kršenje ovog Ugovora od strane Operatera;

1.1.5 Davanjem pismenog obavještenja šezdeset (60) dana unaprijed Operateru u slučaju da Operater ne uspije da postigne Bruto profit od poslovanja u tri uzastopne godine (ali ne uključujući nijednu od prve tri pune Fiskalne godine Perioda rada i ne uključujući nijedan period tokom kojeg je trajala situacija više sile ili period tokom kojeg je Hotel prolazio kroz velike radove renoviranja ili kada je poslovni manjak rezultat neizvršavanja obaveza Vlasnika), uz uslov da nijedno takvo obavještenje neće imati dejstvo ukoliko, tokom roka iz tog obavještenja, Operater plati Vlasniku iznos Bruto gubitka iz poslovanja za treću od tih godina putem beskamatnog kredita, a da taj kredit vraća Vlasnik Operateru iz Bruto profita iz poslovanja svake naredne Fiskalne Godine. Ukoliko Operater ne postigne Bruto profit iz poslovanja u četvrtoj godini nakon toga, tada se ova odredba ponovo primjenjuje tako da Vlasnik može da raskine ovaj Ugovor putem obavještenja ukoliko Operater ne plati Vlasniku kao beskamatni kredit iznos Bruto gubitka iz poslovanja u četvrtoj godini. Ukoliko Operater ne postigne Bruto profit iz poslovanja u petoj godini nakon toga, tada Vlasnik može da raskine ovaj Ugovor davanjem pismenog obavještenja šezdeset (60) dana unaprijed Operateru i uz punu otplatu svakog kredita koji Operater nije izmirio po ovom Ugovoru (a Operater nema mogućnost da izbjegne efekte takvog obavještenja o prekidu ugovora tako što će obaviti neko dalje plaćanje Vlasniku); ili

1.1.6 Davanjem obavještenja Operateru ukoliko se iz bilo kog razloga prekine Ugovor o zakupu.

1.2 Po izboru Operatera:

1.2.1 Dostavljanjem obavještenja trideset (30) dana unaprijed i u pismenoj formi Vlasniku, ukoliko Vlasnik ne poštuje ili ne ispunjava bilo koju od materijalnih odredbi ovog Ugovora, uprkos tome što je Operater dostavio pismeno obavještenje o takvom neispunjavanju Vlasniku i ako takvo neispunjavanje nije ispravljeno u roku od trideset (30) dana nakon takvog obavještenja UVIJEK UZ USLOV da ostvarivanje prava Operatera na odluku da raskine Ugovor po ovom podstavu bude bez štete po bilo koje pravo na tužbu koje Operater može da ima u odnosu na Vlasnika za bilo koje ranije kršenje ovog Ugovora od strane Operatera;

1.2.2 Davanjem obavještenja u pismenoj formi Vlasniku, u slučaju da je cjelokupan ili značajan dio Hotela ili njegovih usluga po zakonu kupljen, određen za rušenje ili zatvoren;

1.2.3 Davanjem obavještenja Vlasniku u pismenoj formi u slučaju da Vlasnik podnese zahtjev za stečaj, da mu se sudski naloži stečaj, da uđe u likvidaciju dobrovoljno ili prinudno ili se poravnava sa svojim kreditorima



generalno gledano, ili mu je imenovan satečajni upravnik za cjelokupnu imovinu ili značajan njen dio ili preuzima ili je predmet nekog sličnog postupka usljed dugova UVIJEK UZ USLOV da ostvarivanje prava Operatera na odluku da raskine Ugovor po ovom podstavu bude bez štete po bilo koje pravo na tužbu koje Operater može da ima u odnosu na Vlasnika za bilo koje ranije kršenje ovog Ugovora od strane Vlasnika;

1.2.4 Davanjem pismenog obavještenje Vlasniku, u slučaju da se ne ispunjava bilo koji od uslova iz Člana XXVIII.

ČLAN XX Postupak nakon raskidanja

1. U slučaju raskidanja ovog ugovora, bilo zbog isteka vremena ili na drugi način, biće preduzeti sljedeći koraci, sljedećim redoslijedom:

1.1 Revizor ima sprovesti završnu računovodstvenu provjeru i reviziju knjiga i evidencija Hotela i pripremiti i dostaviti Vlasniku i Operateru konačni revidirani obračun zaključno sa datumom revidiranja, koja revizija i okončanje obračuna treba biti obavljeno u roku od 45 dana od datuma raskidanja.

1.2 U roku od 15 dana od datuma prijema revidiranog obračuna, sve takse, refundacije i druge iznose za koje je utvrđeno da su dospjeli Operateru do datuma raskida imaju biti plaćeni Operateru sa računa Hotela, ako saldo na računima Hotela nije dovoljan za tu svrhu, tada će takvo plaćanje Operateru izvršiti Vlasnik. Slično tome, bilo koji iznosi koji se mogu povratiti od Operatera imaju odmah postati plativi od strane Operatera i imaju biti doznačeni na račun Hotela u roku od 15 dana od prijema revidiranog obračuna.

1.3 Svi ostali iznosi i preostala aktiva Hotela imaju biti plaćeni Vlasniku ili zadržani od strane istog ukoliko će Vlasnik odmah prestati koristiti bilo koju tekuću imovinu koja nosi ime i logo "Aman" ili "Amanresorts" i ukoliko će Operater imati pravo da ukloni bilo kakav vlasnički softver, radne i druge priručnike, evidencije o istoriji ličnih gostiju i slične stvari koje su povezane sa upravljanjem Hotelom od strane Operatera.

ČLAN XXI Djelimična ništavnost

U slučaju da jedna ili više fraza, rečenica, klauzula ili paragrafa sadržanih u ovom Ugovoru bude proglašena ništavnom od strane konačnog i nepobitnog naloga, odluke ili presude nadležnog suda, odluka suda neće imati uticaja na



ostatak ovog Ugovora. U tom slučaju Vlasnik i Operater su saglasni odmah pregovarati u dobroj namjeri o izmjeni ovog ugovora kako bi što je bliže moguće ostvarili početnu namjeru Vlasnika i Operatera na zakonom dozvoljeni način.

ČLAN XXII Viša sila

U slučaju da izvršenje obaveza iz ovog ugovora od strane bilo koje strane spriječi viša sila, uključujući, ali ne ograničavajući se na: katastrofu, poplavu, tajfun, zemljotres, plimni talas, klizanje tla, požar, zaraznu bolest, epidemiju, karantinsko ograničenje, rizike na moru; rat ili ozbiljnu prijetnju njime, građanske nemire, blokadu, hapšenje ili ograničenja vlade, vladara ili naroda; štrajk, zatvaranje radnih prostorija, sabotazu, ostale sporove u vezi sa radnim odnosima; teroristička djela; ili bilo koje druge uzroke ili okolnosti izvan razumne kontrole ugovorne strane, uključujući izdavanje nepovoljnog izvještaja o putovanju, tada, ta ugovorna strana neće biti odgovorna za gubitak ili štetu, ili neuspjeh u ili odlaganje izvršenja svojih obaveza iz ovog Ugovora.

ČLAN XXIII Šteta, uništenje, obavezno oduzimanje

1. Zavisno od niže Klauzule 2, ukoliko Hotel ili bilo koji dio istog bude oštećen ili uništen bilo kada tokom Perioda rada od požara, nesrećnim slučajem ili zbog nekog drugog uzroka, Vlasnik će, koliko bude dostupnih dovoljnih prihoda od osiguranja, o svom trošku i uz dužnu pažnju, popraviti ili vratiti Hotel u prvobitno stanje kako bi Hotel bio suštinski isti kao prije takvog oštećenja ili uništenja. Ukoliko Vlasnik ne bi:

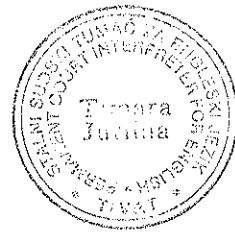
1.1 Započeo takav posao u roku od šezdeset (60) dana nakon (a) prijema prihoda od osiguranja ili potvrde od strane nosioca osiguranja da će takvi prihodi biti dostupni za pokriće aktuelnih troškova popravke ili vraćanja u prvobitno stanje, štogod da uslijdi prije, i (b) dobijanja svih vladinih odobrenja i dozvola u vezi sa kompletnim poslom kojega treba obaviti; ili

1.2 Obavio takav posao revnosno,

Tada Operater može, po svom izboru, bilo:

1.3 Raskinuti ovaj ugovor putem pisane obavijesti Vlasniku; ili

1.4 Preduzeti ili obaviti takav posao za račun Vlasnika do iznosa takvih dostupnih prihoda od osiguranja, u kojem slučaju Operater će imati pravo na povraćaj sredstava od takvih prihoda od osiguranja.



2. Ukoliko je Hotel oštećen ili uništen požarom ili drugim uzrokom koji pokriva osiguranje, do te mjere da troškovi popravke ili vraćanja u prvobitno stanje, a što je Vlasnik razumno procijenio, prelaze jednu trećinu izvornih troškova Hotela, tada:

2.1 Vlasnik može odlučiti da ne popravlja ili vraća Hotel u prvobitno stanje, u kojem slučaju Vlasnik može privremeno raskinuti usluge Operatera putem obavijesti date Operateru ukoliko Operater, po svom razumnom mišljenju, utvrdi da može voditi preostali dio Hotela kao Aman hotel u skladu sa Standardima.

3. Ukoliko poslije toga, u bilo koje doba tokom perioda od tri (3) godine, nakon takvog raskida, Vlasnik popravi, ponovo izgradi ili vrati Hotel u prvobitno stanje, Operater može u roku od šezdeset (60) dana od početka takvog popravka ili vraćanja u prvobitno stanje, ili po prijemu pisane obavijesti od Vlasnika o njegovoj namjeri da popravi ili vrati Hotel u prvobitno stanje, ponovo uspostaviti takve usluge putem pisane obavijesti Vlasniku (takve usluge trebaju biti ponovo uspostavljene prema rokovima i uslovima suštinski sličnim onima izloženim u ovom Ugovoru).

4. Ukoliko bi cijeli ili veći dio Hotela potpao pod zahvat eksproprijacije, ili sličnih postupaka na takav način da, prema mišljenju Operatera, postaje nerazumno upravljati ostatkom Hotela kao hotelom onog tipa i one klase kojima je pripadao prije takvog oduzimanja, tada bilo kakvo obeštećenje ili kompenzacija za takvo oduzimanje ima biti pravedno podijeljena između Vlasnika i Operatera nakon povraćaja od strane Vlasnika ili njegovih investicionih partnera za Hotel.

5. Ukoliko bi samo jedan dio Hotela bio oduzet na takav način, a oduzimanje takvog dijela ne čini nerazumnim, po razumnom mišljenju Operatera, upravljanje ostatkom Hotela kao hotela onog tipa i one klase kojima je pripadao prije takvog oduzimanja, utoliko bi bilo kakvo takvo obeštećenje ili kompenzacija primljena od strane Vlasnika bila učinjena dostupnom, u razumnoj mjeri, za neophodne izmjene ili modifikacije Hotela kako bi ga učinio zadovoljavajućom arhitekturnom jedinicom poput hotela tipa i klase sličnim onima kojima je pripadao prije oduzimanja. Saldo obeštećenja ili kompenzacije ima biti pravedno podijeljen između Vlasnika i Operatera uzimajući u obzir njihov obostrani udio u Hotelu.

ČLAN XXIV

Nasljednici i nosioci prava; prodaja Hotela

1. Vlasnik neće ni na koji način prodati, prenijeti prava, prenijeti, izdati ili na drugi način otuđiti svoj udio u Hotelu ili svoja prava ili obaveze iz ovog Ugovora, bez prethodnog pisanog odobrenja Operatera, koje odobrenje neće biti nerazumno odbijeno.



2. Operater neće prenijeti pravo ili prenijeti bilo kojem trećem licu svoje obaveze ili prava iz ovog Ugovora, osim uz pisani pristanak ili odobrenje Vlasnika, koje odobrenje neće biti nerazumno odbijeno; pod uslovom, međutim, da (a) Operater prihvata da Zakupodavac po Ugovoru o Zakupu takođe mora dati svoje odobrenje na bilo kakav takav prenos prava ili prenos i da se neće smatrati da je Vlasnik nerazumno uskratio odobrenje ako je isto uskraćeno zbog uskraćivanja odobrenja od samog Zakupodavca i da (b) Operater može prenijeti bilo koje svoje pravo ili obavezu iz ovog Ugovora bilo kom članu grupe kompanija Amanresorts bez obavještanja ili pristanka ili odobrenja Vlasnika.

3. Strane su se sporazumjele i saglasile da bilo koji pristanak ili odobrenje dato bilo od strane Vlasnika ili Operatera u vezi sa bilo kojim takvim prenosom prava neće smatrati odricanjem od odredaba sadržanih u ovom Ugovoru nasuprot prenosu prava, transferu ili otuđenju u vezi sa bilo kojom naknadnom prodajom, prenosom prava, transferom ili otuđenjem ili namjerom da se to uradi.

4. Zavisno od odredaba Člana XXIV, odredbe ovog Ugovora će biti obavezujuće za i ići će u korist nasljednika prava svojine i nosilaca prava Vlasnika i Operatera.

5. Vlasnik neće imati pravo da proda Hotel bilo kojem trećem licu bez prethodnog davanja prvog prava Operateru da odbije da kupi Hotel. U tu svrhu, Vlasnik će dati Operateru pisanu obavijest o svojoj namjeri da proda Hotel po cijeni i drugim uslovima specificiranim u takvoj obavijesti i ponuditi Hotel Operateru po istoj cijeni i uslovima. Operater će imati pravo da ostvari pravo kupovine Hotela, bilo direktno ili zajedno sa ili preko partnera ili drugog trećeg lica, dajući pisanu obavijest Vlasniku u roku od 30 dana od prijema ponude; Operater će biti obavezan obaviti kupovinu u roku od 60 dana od objavljivanja prihvatanja Vlasnikove ponude. Ukoliko Operater ne objavi svoju namjeru o kupovini Hotela u roku rečenih 30 dana ili objavi da Operater nije zainteresovan za kupovinu Hotela, tada će Vlasnik imati pravo da proda Hotel bilo kojoj drugoj strani u roku od 120 dana, ukoliko cijena i drugi rokovi i uslovi takve kupoprodaje nisu povoljniji od onih po kojima je Hotel bio ponuđen Operateru. Ukoliko se kupoprodaja ne obavi na takvoj osnovi u rečenom roku od 120 dana, tada će Operater imati pravo da dobije novu ponudu i da ostvari novo pravo da odbije da kupi Hotel.

6. Kako bi se izbjegla sumnja, Vlasnik je suglasan da ne prodaje ili na drugi način prenosi svoj udio u Hotelu bilo kojem trećem licu ukoliko se to lice ne saglasi da preuzme prava i obaveze Vlasnika iz ovog ugovora.



ČLAN XXV
Obavještenja

Bilo koja obavijest koja po osnovu ovog Ugovora treba biti dana ima biti pisana i smatrat će se da je data efektivno (i) kada je lično uručena, (ii) tri (3) radna dana nakon slanja putem neke priznate međunarodne poštanske službe, ili (iii) kada je poslata faksom, u svakom takvom slučaju adresirana na način koji slijedi ili na neku drugu adresu koju bilo Vlasnik ili Operater može naknadno odrediti putem obavijesti poslate drugoj strani:

Vlasniku, na obije navedene adrese:

!

Operateru, na obije navedene adrese:

#05-01 Tourism Court
One Orchard Spring Lane
Singapore 247729

Attention: Chairman
Fax No.: 65-6883-2431

!

Amanresorts Legal
3864 Foothill Road
Santa Barbara, California 93110
USA

Attention: Mark Silverstein
Fax No.: 805-569-5448

ČLAN XXVI
Važeći zakon; Arbitraža

1. Ovaj ugovor će biti sastavljen i tumačen u skladu sa zakonima Engleske.



2. Svi sporovi i nesuglasice koje mogu nastati između Ugovornih strana u vezi sa poštovanjem rokova i uslova istog i/ili tumačenja istog na bilo koji način ili u vezi sa konstrukcijom, značenjem, važenjem ili efektima ovog Ugovora ili bilo koje klauzule, predmeta ili stvari u njemu sadržane ili prava i obaveze Ugovornih strana koje proizlaze iz istog, ili bilo koje kršenje istog, koje se ne može razriješiti prijateljskim pregovorima, imaju biti upućeni na arbitražu. Arbitražno vijeće će se sastojati od tri arbitra, jedan treba biti imenovan od strane Vlasnika a drugi od strane Operatera. Ta dva arbitra će zajedno izabrati trećeg arbitra. Odluka arbitražnog vijeća će biti konačna i obavezujuća za Ugovorne strane. Arbitraža će se održavati u Londonu, Engleskoj i vodiće se na engleskom jeziku i biće vođena u skladu sa Pravilima arbitraže Međunarodne trgovačke komore koja budu važila na dan iste. Sprovođenje obeštećenja može biti dato bilo kom nadležnom sudu.

ČLAN XXVII Definicije

Prema upotrebi u ovom Ugovoru:

1: (rezervisano)

2. Termin „Amanresorts grupa kompanija“ ili „Amanresorts grupa“ označava grupu kompanija čije akcije drži ili korisno posjeduje, u potpunosti ili djelimično i bilo direktno ili indirektno, Silverlink Holding Limited ili bilo koja njena kompanija-kćer (bilo u punom vlasništvu ili ne).

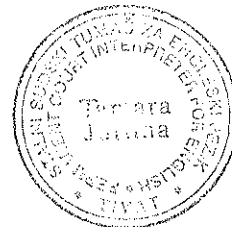
3. Termin „Godišnji plan“ označava izvještaje, procjene i dodatke koj su pomenuti u Stavu 2.1 Člana VII, onako kako budu s vremena na vrijeme izmijenjeni.

4. Termin „Revizor“ označava revizora treće strane kojeg izabere Vlasnik da obavi revizije predviđene ovim Ugovorom.

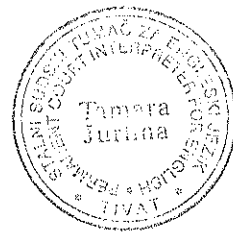
5. Termin „ Osnovni honorar“ označava iznos koji je jednak iznosu od četiri procenta (4%) Bruto prihoda.

6. Termin „Zgrada i dodaci“ označavaće zgradu ili zgrade koje su projektovane i izgrađene da funkcionišu kao deluxe međunarodni hotel i koje sadrže, zajedno, približno () soba za goste i restorane, holove, barove i foajee, komercijalni prostor, pomoćne prostorije i parking prostor, sadržaje za rekreaciju i druge slične sadržaje.

7. Termin „Zemlja“ označava Crnu Goru.



8. Termin „Ekspert“ označava nezavisnu, nacionalno (tj. unutar Sjedinjenih država) ili međunarodno priznatu konsultantstku firmu ili pojedinca koji su kvalifikovani da rješavaju sporna pitanja i koji su imenovani u svakom slučaju dogovorom strana, ili ukoliko do takvog dogovora ne dođe, tako što će svaka strana izabrati jednog Eksperta a dva izabrana Eksperta će zatim izabrati Eksperta koji će rješavati određeno sporno pitanje.
9. Termin „Zahtjev za ekspertskim rješenjem“ imaće značenje koje je tom terminu dato u Članu VII, Stav 2.1.
10. Termin „Finansijski izvještaj“ ima značenje koje je tom terminu dato u Članu XI, Stav 7.
11. Termin „Fiskalna godina“ označava period od dvanest mjeseci koji počinje 1. januara i završava se 31. decembra, izuzev prve Fiskalne godine koja će označavati period od otvaranja Hotela do prvog narednog 31. decembra. U slučaju da datum stupanja na snagu ovog Ugovora bude neki drugi datum a ne 1. januar, takav dio godine koji se završava 31. decembra smatraće se prvom Fiskalnom godinom.
12. Termin „Namještaj i oprema“ označavaće cjelokupan namještaj, opremu, inventar, bezbjednosnu i protivpožarnu opremu koja postoji u ili je potrebna za menadžment i rad Zgrada i dodataka, kuhinjsku opremu, kompjutersku opremu, opremu bazena i svu drugu ličnu imovinu vezanu za rad Hotela.
13. Termin „Opšte prihvaćeni računovodstveni principi“ označavaju set računovodstvenih standarda koji su poznati kao isti.
14. Termin „Generalni menadžer“ označava generalnog menadžera Hotela.
15. Termin „Bruto profit iz poslovanja“ označava višak, tokom Fiskalne godine (i proporcionalno, za svaki period kraći od Fiskalne godine) Bruto prihoda u odnosu na Operativne troškove Hotela tokom istog perioda.
16. Termin „Bruto gubitak iz poslovanja“ znači deficit, tokom Fiskalne godine (i proporcionalno, za svaki period kraći od fiskalne godine), koji može biti rezultat oduzimanja Operativnih troškova od Bruto profita iz poslovanja tokom istog perioda.
17. Termin „Bruto prihod“ označavaće sve prihode i dobiti bilo koje vrste (bilo u gotovini ili kreditne) koji su rezultat rada Hotela i svih njegovih kapaciteta uključujući, ali bez ograničenja na, sve prihode koji se ostvare od zakupaca, tranzitnih gostiju, unajmitelja, korisnika licence i koncesionara (ali ne uključujući bruto prihode takvih zakupaca, korisnika licence ili koncesionara) i drugih osoba koje koriste prostor u Hotelu i/ili pružaju usluge gostima Hotela (ali isključujući sve naknade dobijene u Hotelu za hotelski smještaj, dobra i



usluge koji treba da budu pruženi u drugim hotelima, iako su dogovoreni od strane, za ili u ime Operatera), sve prihode od ugostiteljskih usluga obavljenih izvan Hotela, i prihod od osiguranja za slučaj prekida poslovanja koji je stvarno primljen od strane Operatera ili Vlasnika vezano za rad Hotela umanjen za Porez na promet koji je dodat računima klijenata i stvarno primljen od strane Hotela kao dio prihoda Hotela. Bez obzira na prethodno, međutim, ni u jednom slučaju Bruto prihod neće uključivati bilo što od sljedećeg:

17.1 prihode od finansiranja, prodaje ili drugog raspolaganja osnovnim sredstvima i drugim artiklima koji nisu u uobičajenom toku rada Hotela i prihod ostvaren od hartija od vrijednosti i druge imovine stečene ili posjedovane u svrhu ostvarivanja prihoda;

17.2 prihodi od naknada ili prodaje vezane za bilo kakvo uzimanje, od drugih transfera umjesto ili pod prijetnjom bilo kog uzimanja, i drugi prihodi vezani za bilo kakvo uzimanje, ali samo u mjeri u kojoj su ti iznosi specifično identifikovani kao kompenzacija za izmjene ili fizička oštećenja Hotela;

17.3 rabate, popuste ili kredite slične prirode;

17.4 bez obzira na bilo kakve suprotne zahtjeve ili opšte prihvaćene računovodstvene principe, sve nagrade (ili naplate usluga umjesto nagrada) naplaćene u korist i isplaćene osoblju Hotela;

17.5 prihode od bilo kog finansiranja;

17.6 početna operativna sredstva i pozajmice za obrtni kapital i druga sredstva koja obezbijedi Vlasnik Operateru, i/ili;

1.7 vrijednost bilo kojih dopunskih soba, dobara ili usluga.

18. Termin „Hotel“ označavaće Lokaciju, Zgradu i dodatke, inventar i opremu, Opremu za rad i potrepštine za rad.

19. Termin „Stimulativni honorar“ označavaće iznos koji je jednak iznosu deset procenata (10%) Bruto profita iz poslovanja.

20. Termin „Nezavisni ovlašćeni računovođa“ označavaće nezavisnog računovođu ili računovodstvenu firmu koja će se razlikovati od Revizora.

21. Termin „Zakon“ označavaće sve zakone, zakonska akta, uredbe, pravila, propise, rješenja, akta ili odluke vezane za Hotel i njegov rad od strane bilo kog vladinog, opštinskog ili drugog nadležnog organa koji ima jurisdikciju nad Hotelom i njegovim radom.



22. Termin „Ugovor o licenci“ označavaće određeni ugovor o licenci koji će sklopiti Vlasnik i Operater.
23. Termin „Licence“ označavaće sve licence, dozvole, saglasnosti, odobrenja i ovlašćenja (vladina, opštinska i druga) koja su potrebna za uzimanje u posjed, menadžment i rad Hotela u skladu sa ovim Ugovorom uključujući, ali ne ograničavajući se na: sertifikat o uzimanju u posjed, rad kotlova i generatora, skladištenje gasa i goriva, dozvole za prodaju alkoholnih pića u svim restoranima i barovima u Hotelu i u svim sobama za goste; licence za restoran i hotel; i sve licence, dozvole, saglasnosti, odobrenja i ovlašćenja (vladina, opštinska i druga) koja su potrebna za nabavku i uvoz Inventara i opreme, Opreme za rad, Potrepština za rad, hrane i pića potrebnih za rad Hotela kao međunarodnog deluxe hotela koji zadovoljava Standarde.
24. Termin „Krajnji rok za zajam“ imaće značenje koje je tom terminu dato u Članu XIX, Stav 1.1.6.
25. Termin „Ugovor o marketinškim uslugama“ označavaće ugovor o određenim marketing uslugama koji sklapaju Vlasnik i Operater vezano za marketing, promotivne i druge usluge za Hotel.
26. Termin „Neto profit“ označavaće razliku koja je rezultat oduzimanja Bruto profita iz poslovanja za fiskalnu godinu (i proporcionalno, za svaki period kraći od fiskalne godine) bilo kog ili svih sljedećih troškova kako oni budu nastajali u skladu sa Jedninstvenim sistemom:
- 26.1 poreza na nekretnine i ličnu imovinu;
 - 26.2 poreza na promet;
 - 26.3 premija za polise osiguranja za Hotel i troškove i izdatke vezane za to uključujući bez ograničenja polise na koje se upućuje u Članu VIII;
 - 26.4 kamatu, zakup i druge troškove finansiranja;
 - 26.5 rezerve za kapitalne zamjene u skladu sa Članom XVI;
 - 26.6 dodatni obrtni kapital koji može biti potreban za efikasan menadžment i rad Hotela;
 - 26.7 troškovi i izdaci za bilo koji posao ili stvar koje treba obaviti isključivo na trošak Vlasnika prema ovom Ugovoru ili koji se inače obavlja na zahtjev Vlasnika;
 - 26.8 troškovi menadžmenta koji se plaćaju Operateru; i



26.9 troškovi tehničkih usluga koji se plaćaju za tehničke usluge pružene Hotelu.

27. Termin „Operativni troškovi“ označavaće ukupne troškove i izdatke održavanja, sprovođenja i nadzora rada Hotela (ali neće uključivati, osim ako ovaj Ugovor ne predviđa drugačije (a) glavnice ili kamatu zaduženosti Vlasnika i bilo koju zakupninu koju treba da plati Vlasnik (b) doprinose za i iznose koji se plaćaju iz Rezerve za kapitalne zamjene, (c) otpisivanje i amortizaciju uključujući i amortizaciju troškova za period prije otvaranja ili bilo koje plaćanje najamnine, kamate ili premija osiguranja koji su klasifikovani kao Fiksni troškovi Jedinственog sistema, (d) bilo koje poreze koje plaća Vlasnik, i (e) bilo koje stavke koje se oduzimaju od Bruto profita iz poslovanja za svrhe dobijanja Neto dobiti, kao što je navedeno u gore datoj definiciji Neto profita) koje pretrpi Operater kao što je predviđeno ovim Ugovorom, a ti Obrtni troškovi se prikladno mogu pripisati periodu koji se razmatra prema računovodstvenom sistemu Operatera, koji se sprovodi u skladu sa dijelom 2.4 Člana VII, uključujući bez ograničenja:

27.1 Troškove sve hrane i pića koji se prodaju ili konzumiraju i sve Opreme za rad i Potrepština za rad, osim početnih zaliha Opreme za rad i Potrepština za rad koje obezbijedi Vlasnik.

27.2 Plate i zarade i naknade za zaposlene za osoblje Hotela, uključujući, bez ograničenja, penzione planove, zdravstveno osiguranje, životno osiguranje, osiguranja i bonuse za nezgode na putovanju, uključujući troškove poreza na plate i naknade za zaposlene, otpremnine ili druge nadoknade za prekid rada i njihova uvećanja; troškove preseljenja osoblja Hotela (uključujući Strane građane), njihovih porodica i ličnih stvari u Hotel, i njihov povratak, i sve druge troškove koji nisu precizirani ili na koje se ne upućuje u ovom dokumentu na koje se upućuje kao na „Administrativne i opšte troškove“, u Jedinственom sistemu. Ako je generalni menadžer ili drugi rukovodeći kadar Hotela na platnom spisku Operatera ili bilo kog člana Operaterove grupe kompanija, troškovi njihovih plata, bonusi, porezi na plate i naknade za zaposlene (uključujući avionske karte za odlazak kući i nadoknade) biće obračunate od strane navedene kompanije i biće mjesečno refundirane od strane Vlasnika i taj iznos refundacije predstavljaće Operativne troškove. Osim ako u ovom dokumentu nije izričito drugačije predviđeno, plate i zarade drugih zaposlenih ili rukovodilaca Operatera i svih članova grupe kompanija Operatera neće ni u kom slučaju biti Operativni troškovi, ali će prihvatljivi i uobičajeni putni troškovi koje oni pretrpe vezano za upravljanje Hotelom, uključujući uobičajene i prihvatljive životne troškove tokom putovanja, predstavljati Operativne troškove. Bez obzira na prethodno rečeno, ako postane potrebno da zaposleni ili rukovodilac bilo kog člana Operaterove grupe kompanija pruži privremeno usluge u Hotelu, a koje su prirode koju Hotelsko osoblje obično obavlja, njegova plata (uključujući porez na platu i naknade za zaposlene) kao



i njegovi prihvatljivi i uobičajeni putni troškovi (uključujući prihvatljive i uobičajene životne troškove) biće Operativni troškovi.

27.3 Troškove svih ostalih dobara i usluga koje Operater dobije vezano za njegovo vođenje Hotela uključujući, bez ograničenja, grijanje i komunalije, kancelarijski materijal i usluge koje pruže treće strane.

27.4 Troškove opravke i održavanja Hotela.

27.5 Sve poreze, procjene i druge troškove (osim poreza na plate i poreza na promet) vezane za rad Hotela, i troškove vode i kanalizacije ali isključujući sve poreze koji se naplaćuju ili nameću Hotelu i njegovim sadržajima, kao što su porezi na nepokretnosti i ličnu imovinu.

27.6 Troškove i izdatke (uključujući plate) koji nastanu nakon otvaranja Hotela za tehničke konsultante i specijalizovane operativne eksperte za specijalizovane usluge vezano za poslove koji se ne ponavljaju a tiču se rada, funkcije, dekoracije, dizajna ili konstrukcionih problema i aktivnosti, uključujući prihvatljive troškove za bilo kog člana Operaterove grupe kompanija vezano za to.

27.7 Sve troškove reklamiranja Hotela i sve troškove promocije, prodaje i aktivnosti vezanih za odnose sa javnošću koji nastanu nakon otvaranja Hotela.

27.8 Sve gotovinske troškove i isplate koje prihvatljivo, pravilno i konkretno pretrpi bilo koji član Operaterove grupe kompanija u skladu sa, u toku ili direktno vezano za, menadžment Hotela i njegov rad. Bez ograničavanja uopštenosti prethodno rečenog, takvi troškovi mogu uključivati sva prihvatljiva putovanja, troškove telefona, faksa, teleksa, telegrama, kablograma, radiograma, avionske pošte, kurirske službe i druge eventualne troškove, ali osim ako to nije u ovom dokumentu izričito predviđeno, neće uključivati bilo koje redovne troškove kancelarija koje vodi bilo koji član Operaterove grupe kompanija osim kancelarija koje vodi u Hotelu za upravljanje Hotelom.

27.9 Neutjerive dugove i nadoknade za nenaplativa potraživanja.

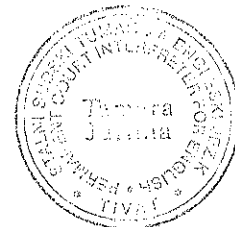
27.10 Pravne troškove i takse, i honorare za Nezavisnog revizora, za usluge vezane za dobijanje svih potrebnih odobrenja Ovog Ugovora o menadžmentu i sva pitanja vezana za to i vezano za rad Hotela i njegovih kapaciteta.

27.11 Sve troškove koje treba da plati Vlasnik prema Ugovoru o marketinškim uslugama i Ugovoru o licenci.

27.12 Troškove rezervacija.



- 27.13 One stavke koje nisu uključene u prethodni tekst ali koje su u ovom Ugovoru opisane kao Operativni troškovi.
28. Termin „Budžet za period prije otvaranja“ označavaće budžet koji pripremi Operater i odobri Vlasnik vezano za Hotel tokom perioda prije otvaranja.
29. Termin „Oprema za rad“ označavaće svo posude, čaše, posteljinu, srebrno posude, uniforme, kuhinjsko posuđe i druge artikle slične prirode.
30. Termin „Potrepštine za rad“ označavaće sve zalihe papirnih potrepština, materijala za čišćenje i slične potrošne artikle.
31. Termin „Termin rada“ imaće značenje koje je tom terminu dato u Članu III.
32. Termin „Operater“ označavaće Amanresorts Services Limited, kompaniju koja je osnovana po zakonima Britanskih djevičanskih ostrva.
33. Termin „Vlasnik“ označavaće ().
34. Termin „Rezerva za kapitalne zamjene“ imaće značenje koje je tom terminu dato u Članu XVI.
35. Termin „Troškovi koji se mogu refundirati“ označavaće putne i druge gotovinske troškove koji nastanu u skladu sa i u toku ili direktno vezano za menadžment i rad Hotela.
36. Termin „Lokacija“ označavaće parcelu zemljišta na kojoj je smješten hotel.
37. Termin „Standardi“ označavaće najviši kvalitet kapaciteta ili rada i usluga koji su uglavnom konzistenti sa i koje očekuju gosti u drugim Aman Resorts hotelima, ali koji su posebni i u mjeri u kojoj je to izvodljivo predstavljaju karakter i tradicije Zemlje.
38. Termin „porezi“ uključuju, bez ograničenja sve sadašnje ili buduće poreze (bilo koje prirode i bez obzira na to kako su nazvani), dažbine, fiskalna opterećenja, takse, obaveze, procjene cijena, prireze ili druga opterećenja bilo koje vrste i koja ma kako nastanu, budu nametnuta, procijenjena, naplaćena, sakupljena ili tražena od bilo koje osobe u bilo kom trenutku, zajedno sa svim kamatama na njih ili kaznama ili sličnim obavezama vezanim za njih ali ne uključuju bilo kakav pečat, registraciju ili dokumentarne poreze, dažbine ili slične takse bilo koje vrste i Porez na promet.



39. Termin „Porez na promet“ označavaće poreze na bruto prihode ili porez na dodatu vrijednost ili slične poreze na promet i dažbine i sve druge direktne poreze, dažbine ili takse vezane za sobe ili prodaju soba.

40. Termin „Jedinstveni sistem“ označava posljednje izdanje „Jedinstvenog sistema računa za hotele“, koje objavljuje Udruženje hotela Njujorka Inc., ili neko njegovo kasnije ili revidirano izdanje; kako je modifikovana zajedničkim dogovorom Vlasnika i Operatera.

41. Termin „Obrtni kapital“ označavaće iznose dovoljne da se pokriju predviđeni Operativni troškovi.

ČLAN XXVIII Specijalni uslovi

Dalje je dogovoreno i usaglašeno da obaveze Operatera prema ovom Ugovoru (osim ako ih se Operater nije pismeno odrekao) podliježu sljedećim uslovima:

1. Operater će dobiti, ako to primjenjivi zakon omogućava, i u saradnji sa i uz pomoć Vlasnika, odgovarajuće osiguranje od odgovarajućih vlasti vezano za pravo:

1.1 za glavno osoblje potrebno da se osnuje i vodi Hotel, da dobije dozvolu da ulazi u Zemlju i radi u njoj i na neki prihvatljiv način da dobije nadoknadu u valuti njihove domicilne zemlje i da vrati u domicilnu zemlju prihvatljiv dio pomenute nadoknade; i

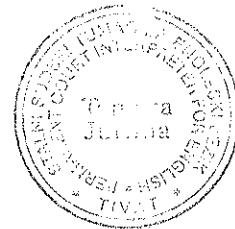
1.2 da realizuje, u valuti SAD-a, troškove i refundacije Operatera za troškove u valuti koja nije valuta Zemlje.

2. Vlasnik će, prije predaje Hotela Operateru, obezbijediti ili dobiti prenos svih potrebnih saglasnosti, licenci i dozvola pod kontrolu Vlasnika kako bi omogućio Operateru da obavlja posao u Zemlji i da ispunjava svoje obaveze iz ovog Ugovora.

3. Hotel će biti u potpunosti izgrađen u skladu sa Standardima i spreman za puni menadžment i rad od strane Operatera do 1. januara 2010.

ČLAN XXIX Pozajmice od strane Vlasnika

Vlasniku će biti dozvoljeno da stavlja opterećenja na Hotel, bez prethodne pismene saglasnosti Operatera, za svrhe obezbjeđenja bilo kakvih zajmova od strane Vlasnika za svrhu izgradnje, opremanja Hotela namještajem i opremom



ili za njegovo renoviranje i poboljšanje u bilo kom trenutku pod uslovom da: (a) iznos tog zajma ne prelazi 70% ukupnog troška projekta za Hotel; (b) uslovi zajma su takvi da neće prouzrokovati rani raskid ovog Ugovora osim kakav je dozvoljen prema uslovima istog; (c) Operater neće morati da zadovoljava bilo kakve obaveze vezane za dugovanja u odnosu na zajam (kao takvo je obaveza Vlasnika) drugačije osim kao uplatu Vlasniku u skladu sa Odjeljkom XIII ovog Ugovora; (d) Vlasnik će biti odgovoran za i izvršiće sve uplate za kamatu i glavnicu do datuma dospjeća i (e) od Operatera se neće tražiti da obezbijedi bilo kakvu garanciju, ili obezbjeđenje ili osiguranje bilo koje vrste ili da prihvati bilo kakvu obavezu bilo koje prirode u odnosu na zajmove koje uzima Vlasnik. U slučaju da Vlasnik ne plati dugovanje na Hotel, Operater će imati pravo da izvrši takvu uplatu iz sredstava Hotela.

ČLAN XXX Razno

1. Svaka saglasnost ili odobrenje koje se traži od Vlasnika ili Operatera neće imati snagu ako ne bude u pismenom obliku i potpisano od strane ovlašćenog službenika ili agenta odgovarajuće strane. Svaka saglasnost ili odobrenje koje se traži od Vlasnika i/ili Operatera neće biti bezrazložno zadržavano ili dato pod bilo kakvim uslovima.
2. Nikakve modifikacije, izmjene ili dopune ovog Ugovora niti odricanje od bilo koje odredbe istog neće imati pravnu snagu ako nisu date u pismenom obliku i potpisane od strane koja treba time da bude opterećena ili od strane njenog ovlašćenog agenta.
3. Naslovi članova i stavova ovog Ugovora i svih njegovih Dodataka unijeti su samo za svrhe pogodnosti, bez namjere da se utiče na značenje bilo koje odredbe.
4. Svi Dodaci ovog Ugovora su sastavni dio ovog Ugovora i svi uslovi definisani u ovom Ugovoru i Dodacima imaju isto značenje u cijelom Ugovoru i njegovim Dodacima.
5. Upućivanja u ovom Ugovoru na članove, stavove, podstavove i dodatke su upućivanja na članove, stavove, podstavove i dodatke ovog Ugovora. Upućivanja na članove ili stavove, osim kada kontekst zahtijeva drugačije, su upućivanja na relevantne članove ili stavove u ovom Ugovoru ili član u kome se upućivanje pojavljuje. Upućivanja na podstavove su upućivanja na relevantne podstavove u stavu u kome se upućivanje pojavljuje.
6. Vlasnik ovim izjavljuje da se prilikom stupanja u ovaj Ugovor Vlasnik nije oslanjao na bilo kakve projekcije zarade, izjave vezane za mogućnost budućeg uspjeha ili bilo koje slično pitanje koje je moglo biti



pripremljeno od strane Operatera ili bilo kog člana Amanresorts grupe kompanija, i razumije da se nikakve garancije ne daju niti impliciraju od strane Operatera ili bilo kog člana Amanresorts grupe kompanija vezano za troškove ili budući finansijski uspjeh Hotela.

7. Ovaj Ugovor predstavlja cjelokupan dogovor između Vlasnika i Operatera vezan za predmet istog i ima veću važnost od svih prethodnih dogovora, usmenih ili pismenih.

8. Ako bilo koja strana ovog Ugovora u bilo kom trenutku ne zatraži ispunjavanje od strane druge strane bilo koje odredbe ovog Ugovora to neće ni na koji način uticati na pravo te strane ili strana da traže ispunjenje te odredbe i bilo koje odricanje od strane bilo koje strane bilo kog kršenja odredbi ovog Ugovora neće se tumačiti kao odricanje od bilo kog nastavljenog ili budućeg kršenja takve odredbe.

9. Ovaj Ugovor može biti potpisan u bilo kom broju kopija, koje sve zajedno predstavljaju jedan i isti instrument.

10. Ovaj Ugovor je strogo povjerljiv i njegova sadržina neće biti otkrivena bilo kojoj osobi koja nije strana ugovora ili predstavnik takve strane gdje god to bude potrebno, osim ako zakon ne traži takvo otkrivanje, sa svrhe obezbjeđivanja zajmova za Hotel, kako bi se dobio savjet profesionalaca ili konsultanata, finansiranje za Hotel od strane zajmodavca ili potencijalnog zajmodavca, ili investitora ili potencijalnih investitora u Hotel ili bilo koju filijalu Strane, za unaprjeđenje dozvoljene dodjele ovog Ugovora, ili kako bi se zadovoljile obaveze prema akcionarima ili direktorima u uobičajenom toku poslovanja (ali u kom slučaju će takvi profesionalci i predstavnici biti podložni istoj vrsti povjerljivosti). Obaveze navedene u ovom Stavu 10 će nadživjeti bilo koji raskid ili isticanje ovog Ugovora za period od dvije godine nakon takvog raskida ili isteka. Pored toga (prema prethodno navedenim izuzecima), Operater neće otkrivati bilo kakve specifične informacije vezane za finansijsko poslovanje Hotela (tj. popunjenost kapaciteta, prosječna dnevna stopa, bruto profit iz poslovanja, itd.) bilo kojoj trećoj strani osim ako Vlasnik to pismeno ne odobri; pod uslovom da Operater može otkriti takve informacije bez odobrenja Vlasnika rukovodiocima, direktorima i akcionarima Amanresorts grupe i savjetnicima Grupe, zajmodavcima i potencijalnim investitorima vezano za bilo koju vrstu finansiranja, prodaje, javnog nuđenja ili drugih korporativnih transakcija koje uključuju jedan ili više entiteta u Grupi.



ČLAN I	Imenovanje
ČLAN II	Izgradnja, namještanje i opremanje hotela
ČLAN III	Period rada i produženja istog
ČLAN IV	Obrtni kapital
ČLAN V	Obuka i program prije otvaranja
ČLAN VI	Zvanično otvaranje Hotela
ČLAN VII	Rad Hotela
ČLAN VIII	Osiguranje
ČLAN IX	Porezi, porez na imovinu i druga slična plaćanja
ČLAN X	Računi u banci i isplate
ČLAN XI	Knjige, evidencije, izvještaji
ČLAN XII	Honorar za menadžment i refundiranje
ČLAN XIII	Plaćanja Vlasniku
ČLAN XIV	Prebijanja, protivzahtjevi, zadržavanje poreza, itd.
ČLAN XV	Popravke i održavanja i kapitalna poboljšanja
ČLAN XVI	Rezerve za kapitalne zamjene
ČLAN XVII	Ime Hotela
ČLAN XVIII	Obeštećenje
ČLAN XIX	Raskid
ČLAN XX	Postupak nakon raskidanja
ČLAN XXI	Djelimična ništavnost
ČLAN XXII	Viša sila
ČLAN XXIII	Šteta, uništenje, obavezno oduzimanje
ČLAN XXIV	Nasljednici i nosioci prava; prodaja Hotela
ČLAN XXV	Obavještenja



ČLAN XXVI	Važeći zakon; Arbitraža
ČLAN XXVII	Definicije
ČLAN XXVIII	Specijalni uslovi
ČLAN XXIX	Pozajmice od strane Vlasnika
ČLAN XXX	Razno



DODATAK 10

Forma Činidbene garancije

[Zaglavlje [*] banke]

ČINIDBENA GARANCIJA

Korisnik: HTP Budvanska Rivijera AD sa adresom 85310 Budva, TRG Slobode 2, Crna Gora

ČINIDBENA GARANCIJA br.:

.....

(1) (a) S obzirom na to da je [] Ugovor o zakupu ('Ugovor o zakupu') zaključen između HTP Budvanska Rivijera AD sa sjedištem u 85310 Budva, TRG Slobode 2, Crna Gora ('Zakupodavac'); Adriatic Properties D.O.O. sa registrovanim sjedištem u Budvi, Mediteranska 2, Crna Gora ('Zakupac'); Aidway Investments Limited sa registrovanim sjedištem u PO Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands ('Garant'), Ministarstva turizma na adresi Rimski Trg, 81000 Podgorica, Republika Crna Gora ('Garant Zakupodavca') i Amanresorts Management BV sa registrovanim sjedištem u Strawinskylaan 1725, Tower B, 17th Floor, 1077XX Amsterdam, Netherlands, ('Aman')

(b) U Klauzuli 35 Ugovora o zakupu, Zakupac je preuzeo da će obezbijediti Zakupodavcu Činidbenu garanciju kao garanciju za ispunjenje obaveza Zakupca u pogledu radova koje Zakupac treba da izvede, a kako su opisani u Dodatku 7 Ugovora o Zakupu ('Radovi') ukoliko Zakupac ne ispuni svoje obaveze u pogledu izvršenja i završetka Radova kako su opisani u Ugovoru o zakupu;

1. **IMAJUĆI U VIDU GORE NAVEDENO**, mi, [] (umetnuti ime i ostale podatke o banci), **ovim neopozivo i bezuslovno preuzimamo da isplatimo HTP Budvanskoj Rivijeri AD bilo koji iznos do vrijednosti od:**
[20.000.000,00] EUR
(slovima: [dvadeset] miliona eura)

Po prijemu:

(a) Zakupodavčevog prvog pismenog zahtjeva za isplatu i njegovu pismenu potvrdu da Zakupac nije ispunio svoje obaveze u pogledu Radova u skladu sa uslovima Ugovora o zakupu [; i]



- (b) Pismenu potvrdu od strane [Zakupodavčeve] banke osnovane u Republici Crnoj Gori da su potpisnici [zahtjeva] ovlašteni da potpisuju u ime Zakupodavca. Za potrebe identifikacije Zakupodavčevog zahtjeva za isplatom i ove potvrde, sva dokumenta na koja se ovdje upućuje biće nam dostavljena preko Banke kao posrednika, uz potvrdu da su potpisi pravno obavezujući za Zakupodavca.
2. Izuzev za dokumenta ovdje navedena [u djelovima 1 (a) i (b)], neće se zahtijevati nikakva dalja dokumenta niti činjenja, bez obzira na bilo koji primjenljivi zakon ili propis.
3. Naša odgovornost po ovoj Činidbenoj garanciji biće da isplatimo Zakupodavcu po prijemu dokumenata [na koje se upućuje u djelovima 1 (a) i (b)], iznos [naznačen u pismenom zahtjevu Zakupodavca ili Maksimalni iznos, što god bude manje], bez prava na ispitivanje da li je ili ne takva isplata zakonito zatražena.
4. Nikakva izmjena ili dopuna Ugovora o zakupu, bilo u pogledu obima ili prirode Zakupčevih obaveza, niti bilo kakvo produženje roka od strane Zakupodavca niti uzdržavanje ili opraštanje za ili u pogledu bilo kog pitanja ili stvari koja se odnosi na Ugovor o zakupu od strane Zakupodavca neće nas ni na koji način osloboditi odgovornosti po ovoj pismenoj Činidbenoj garanciji.
5. Činidbena garancija će ostati pravosnažna od Datuma stupanja na snagu u skladu sa Ugovorom o zakupu do bilo kog od sledećih događaja:
- (a) Zakupodavac obezbijedi pismenu obavijest [nama] da je Zakupac završio Radove u potpunosti i da nema neizmirenih zahtjeva po Ugovoru o zakupu u vezi sa Radovima; ili
- (b) [Zakupodavac obezbijedi pismenu obavijest [nama] da je nova Činidbena garancija izdata od strane ove Banke ili neke druge banke prihvatljive za Zakupodavca na jednaki iznos i pod istim uslovima kao u slučaju ove Činidbene garancije; ili
- (c) Datum isteka.
6. Ova Činidbena garancija će isteći na datum koji pada šest mjeseci nakon isteka Datuma raskida [kako je to definisano u Ugovoru o zakupu, odnosno do 31. decembra 2009. godine ili onog kasnijeg datuma koji odredi Projektant u skladu sa stavom 2.4 Dodatka 4 Ugovora o zakupu] (Datum isteka). Svako potraživanje po ovoj Činidbenoj garanciji mora biti dostavljeno na ili prije Datuma isteka, nakon kog datuma ova Činidbena garancija automatski postaje ništavna i nevažeća i bez ikakvog dejstva (izuzev u pogledu [zahtjeva]



upućenog [banci] na ili prije takvog datuma) bez obzira da li je vraćena nama ili ne.

7. Ova Činidbena garancija nije prenosiva.

[8. Ova Činidbena garancija će biti u saglasnosti sa Uniformnim pravilima za garancije plative po zahtjevu, Publikacija br. 458 Međunarodne trgovinske komore, Pariz, Francuska.]

9. Bilo koji spor koji nastane u vezi sa ovom Činidbenom garancijom rješavaće se ad hoc arbitražom u skladu sa UNCITRAL Pravilima o arbitraži bez obraćanja redovnim sudovima pravde.

Mjesto arbitraže će biti [], jezik arbitraže će biti [], tribunal će se sastojati od tri arbitra imenovana u skladu sa navedenim Pravilima arbitraže.

Potpis:

HTP BUDVANSKA RIVIJERA AD
Ovlašteni predstavnik
G-din **DUŠKO LALIČEVIĆ**

.....
G-din **DUŠKO LALIČEVIĆ**

Potpis:

ADRIATIC PROPERTIES D.O.O.
Ovlašteni predstavnik
G-din **GREGORY SIROIS**

.....
G-din **GREGORY SIROIS**

Potpis:

AIDWAY INVESTMENTS LIMITED
Ovlašteni predstavnik

[]

.....
[]



Potpis:
G-din PEDRAG NENEZIĆ
Ministar turizma
u ime MINISTARSTVA TURIZMA
REPUBLIKE CRNE GORE

.....
G-din PEDRAG NENEZIĆ

Potpis:
AMANRESORTS MANAGEMENT BV
Ovlašteni predstavnik

[.....] [.....]

Ja, Tamara Jurlina

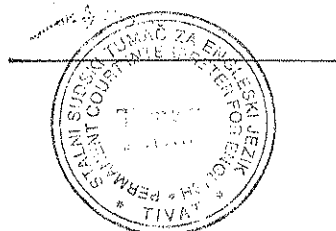
stalni sudski tumač za engleski jezik,
postavljena rješenjem ministra pravde
br. 03-4265/05 od 5 jula 2005.

Potvrđujem da je ovaj prevod vjeran originalu
koji je sastavljen na engleskom jeziku.

Troškovi prevoda iznose _____ €

U TIVTU na dan 27. 01. 2007.

Pečat



II

Jurlina