



**CRNA GORA**  
**MINISTARSTVO FINANSIJA**

Broj: 07-14657/1  
Podgorica, 28.11.2013. godine

**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE CRNE GORE**  
**- n/r predsjednika, g-dina Ranka Krivokapića -**

Poštovani gospodine Krivokapiću,

U prilogu dostavljamo dopunu materijala, koji je Skupštini Crne Gore dostavljen dana 4. novembra 2013. godine i to Predlog Odluke o prihvatanju Aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta, zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Northstar d.o.o. Podgorica i Equest Capital Limited Jersey UK.

S poštovanjem,



Na osnovu člana 39 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), Skupština Crne Gore, na sjednici od.....2013. godine, donijela je

**O D L U K U**  
**O PRIHVATANJU ANEKSA UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU ZEMLJIŠTA, ZAKLJUČENOG**  
**IZMEĐU VLADE CRNE GORE I KONZORCIJUMA NORTHSTAR D.O.O. PODGORICA I EQUEST**  
**CAPITAL LIMITED JERSEY, UK**

1. Prihvata se Aneks br. 1 Ugovora o zakupu broj 01-1893 od 14.09.2009. godine koji je Vlada Crne Gore usvojila na sjednici od 01. avgusta 2013. godine.
2. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu Crne Gore«.

SKUPŠTINA CRNE GORE

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica: \_\_\_\_\_ 2013. godine

Predsjednik  
Ranko Krivokapić

**O b r a z l o ž e n j e**  
**Pravni osnov za donošenje Odluke**

Pravni osnov za donošenje Odluke o dugoročnom zakupu zemljišta zaključenog između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Northstar d.o.o. Podgorica i Equest Capital Limited Jersey, UK, sadržan je u stavu 3 člana 39 Zakona o državnoj imovini («Službeni list Crne Gore», broj 21/09 i 40/11), kojim je definisano da se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade Crne Gore, odnosno nadležnog organa opštine i do 90 godina odlukom Skupštine Crne Gore, na predlog Vlade.

**Razlozi za donošenje Odluke**

Vlada Crne Gore i konzorcijum Northstar d.o.o. Podgorica i Equest Capital Limited zaključile su Ugovor o zakupu broj 01-1893 od 14.09.2009. godine na period od 90 godina, koji je odobrila Skupština Crne Gore odlukom o odobravanju dugoročnog zakupa, dana 10. decembra 2009. godine.

Predmet Ugovora o zakupu su katastarske parcele br. 1539, 1540, 1544, 1564, 1545, 1546 i 1563/2 evidentirane u listovima nepokretnosti 95 i 242 KO Rose, Herceg Novi, ukupne površine 522.581 m<sup>2</sup>. Na predmetnom lokalitetu zakupac je u obavezi da izgradi, razvije i upravlja ekskluzivnim turističkim kompleksom u skladu sa Državnom studijom lokacije Dobreč Rose, Sektor 32.

Podaci iz Ugovora i DSL sektor 32 Dobreč, Rose

Period zakupa	Cijena
Prvih 30 god.	0,77 €
Narednih 30 god.	0,88 €
Posljednjih 30 god.	0,99 €

Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
0,21	0,44

Prva faza projekta, prema Ugovoru predviđa ulaganja u iznosu od 141,800,000.00 € i to.

- Hotel 250 soba 58,800,000.00 €
- Vile 28,700,000.00 €
- Privežište sa infrastrukturom i uređenjem terena– donji segment 29,400,000.00 €
- Restorani 12,600,000.00 €
- Uređenje prostora - gornji segment 1,800,000.00 €
- Enterijer i oprema 10.500.00,00 €

Druga faza projekta, prema Ugovoru predviđa ulaganja u iznosu od 68,200,000.00 € i to:

- Hotel 175 soba 32,900,000.00 €
- Vile 16,100,000.00 €
- Restorani 16,800,000.00 €
- Uređenje prostora 2,400,000.00 €

U nastavku slijedi obrazloženje na osnovu kojeg je Vlada Crne Gore, na sjednici od 01. avgusta 2013. godine, prihvatila predlog aneksa Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta zaključenog između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Northstar d.o.o. Podgorica i Equest Capital Limited Jersey, UK.

Konzorcijum je u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu izmirio zakupninu koja se odnosi na cijelu površinu Lokacije za prvih 18 mjeseci perioda zakupa u iznosu od 603.581 €.

Usvajanjem Studije lokacije Dobreč Rose , sektor 32, zona 3 i kasnije preparcelacije, površina zakupljenog zemljišta koja se odnosi na katastarsku parcelu broj 1539 (obuhvaćena Fazom I Projekta) mora biti smanjena za površinu od 11.594 m<sup>2</sup>.

Aneksom Ugovora strane potpisnice žele da izmijene i dopune određene uslove i odredbe međusobnog odnosa utvrđene na osnovu Ugovora.

Prihvataju se izmjene u Definicijama člana 1 Ugovora o dugoročnom zakupu zemljišta.

Prihvata se izmjena člana 2 kojim se definiše prenos prava svojine na objektima i zemljištu u skladu sa Zakonom o državnoj imovini.

Prihvata se izmjena člana 3 kojim se definiše podjela lokacije na manje djelove u skladu sa Prostornim planovima i definiše prenos svojine na zemljištu ispod i u funkciji Vila.

Prihvata se brisanje člana 3.2

Prihvata se izmjena člana 3.3 koji se dopunjava i definiše prenos prava u skladu sa Zakonom o državnoj imovini

Prihvataju se izmjene u članu 4.1, 4.2, 4.3.

Prihvata se član 9.2 kojim se mijenja član 9.1.3 Ugovora na način što se preostala zakupnina umanjuje za površinu zemljišta koja se izuzima iz Ugovora o dugoročnom zakupu.

Prihvata se dodavanje novog stava u članu 11.1 kojim se Vlada obavezuje da će pružiti najbolje napore da Opština Herceg Novi ispunji svoje obaveze utvrđene u glavnom ugovoru.

Prihvata se izmjena člana 18.2.1 na način što se definiše da će se kontrola investicije vršiti nakon isteka roka od 5 godina investicionog perioda, nakon što Konzorcijum obavijesti Vladu da je ispunio Minimum investicionih obaveza.

Prihvata se izmjena u članu 32.1 kojim se Dan pravosnažnosti zamjenjuje sa najkasnije u roku od 21 Poslovnih dana od dana izdavanja građevinske dozvole za projekat

Izmjena se odnosi na obavezu Konzorcijuma da obezbijedi da Garancija na iznos od 1.000.000 € bude izdata i dostavljena Vladi, najkasnije u roku od 21 radni dan od dana izdavanja građevinske dozvole za Projekat, a izuzetno ukoliko građevinska dozvola ne bude izdata u roku od 24 mjeseca od dana pravosnažnosti, Konzorcijum je dužan da bankarsku garanciju dostavi na dan koji slijedi nakon isteka 24 tog mjeseca od dana pravosnažnosti.

Prihvata se da se na kraju prvog paragrafa člana 32.1 doda da ukoliko Konzorcijum ne postupi u skladu sa odredbom iznad biće u obavezi da Vladi naknadi ugovornu kaznu u iznosu od 0.5 % od vrijednosti Garancije za svaku nedelju zakašnjenja.

U slučaju da ukupan iznos ugovorne kazne za kašnjenje pređe iznos od 120.000,00 €, odnosno da garancija ne bude dostavljena ni u dodatnom roku od 6 mjeseci, od dana izdavanja građevinske dozvole ili 6 mjeseci od dana isteka roka 24 mjeseca od dana stupanja na snagu Ugovora Vlada će imati pravo da jednostrano raskine Ugovor i da na ime ugovorne kazne naplati iznos od 120.000,00 €, uz pravo da u tom slučaju traži nadoknadu štete.

Imajući u vidu da se Aneksom Ugovora o dugoročnom zakupu Capital Limited Jersey, UK zaključenog između Vlade Crne Gore i Konzorcijuma Northstar d.o.o. Podgorica i Equesta u skladu sa članom 39 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), donošenje predmetne Odluke u nadležnosti je Skupštine Crne Gore.