

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj: 08-2387/11-13
Podgorica, 26. februar 2014. godine

PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE CRNE GORE

PODGORICA

Vlada Crne Gore, na sjednici od 30. januara 2014. godine, utvrdila je **PREDLOG ODLUKE O PRIHVATANJU ANEKSA BR. 1 UGOVORA O ZAKUPU HOTELA "KRALJIČINA PLAŽA" BUDVA I PREDLOG ODLUKE O PRIHVATANJU ANEKSA BR. 1 UGOVORA O ZAKUPU HOTELA "SVETI STEFAN" I "MILOČER" U BUDVI**, koje Vam u prilogu dostavljamo radi stavljanja u proceduru Skupštine Crne Gore.

Takođe Vam dostavljamo **Aneks br. I Ugovora o zakupu hotela "Kraljičina plaža" Budva i Aneks br. I Ugovora o zakupu hotela "Sveti Stefan" i "Miločer" u Budvi**, kao i **osnovne ugovore o zakupu koji se odnose na hotele "Sveti Stefan", "Miločer" i "Kraljičina plaža"**.

Za predstavnike Vlade koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja predloga ovih odluka, određeni su **BRANIMIR GVOZDENOVIC**, ministar održivog razvoja i turizma i **ŽELJKA RADAK-KUKAVIĆ**, pomoćnik ministra.

PREDSJEDNIK
Milo Đukanović, s.r.

PREDLOG

Na osnovu člana 82 stav 1 tačka 3 Ustava Crne Gore i člana 39 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), Skupština Crne Gore _____ saziva, na _____ sjednici _____ zasijedanja u 2014. godini, dana _____ 2014. godine, donijela je

O D L U K U

O PRIHVATANJU ANEKSA BR. 1 UGOVORA O ZAKUPU HOTELA „KRALJIČINA PLAŽA“ BUDVA

Član 1

Prihvata se Aneks br. 1 Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina plaža“ Budva koji je Vlada Crne Gore usvojila na sjednici od 29.novembra 2012. godine.

Član 2

Ugovor o zakupu hotela „Kraljičina plaža“ Budva strane su zaključile 31. januara 2007. godine.

Član 3

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavlјivanja u »Službenom listu CG«.

SKUPŠTINA CRNE GORE

Broj:_____
Podgorica:_____ 2014. 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 hotela "Kraljičina plaža", opština Budva, 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

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja je, u ime zajmodavca, i uz odobrenje Savjeta za privatizaciju i Tenderske komisije za turizam, dana 23. maja 2005. godine, objavila Javni poziv za davanje u zakup hotela "Kraljičina plaža" u vlasništvu HTP „Miločer“. Putem javnog tendera, ponuđeno je davanje u dugoročni zakup hotela koji je sastavljen od glavne zgrade i dva objekta tipa vila sa ukupno 39 soba i 7 apartmana, restoranom I barom, unutrašnjim bazenom i saunom.

Namjera objavlјivanja Tendera je bila da se obezbjedi adekvatan i sveobuhvatan razvoj ovog lokaliteta u turističke komplekse visokog nivoa od 5 zvjezdica, kroz rekonstrukciju postojećih i izgradnju dodatnih luksuznih kapaciteta u funkciji hotelskog kompleksa, na način koji je konceptualno, estetski i funkcionalno u skladu i harmoniji sa prirodnim ljepotama i bogatstvom ove lokacije.

Javnim pozivom za dostavljanje ponuda su definisani osnovni finansijski zahtjevi i uslovi zakupa, kao i upravljanja predmetnim hotelima.

U predviđenom roku dostavljena je ponuda jedne kompanije sa kojom je i potpisana ugovor. Na sjednici Tenderske komisije za turizam održane 10.08.2005. godine, uz prisustvo predstavnika menadžmenta zakupodavca, predstavnika ponuđača, savjetnika za privatizaciju i medija je izvršeno otvaranje dostavljene ponude. Na postupak otvaranja nije bilo primjedbi.

U skladu sa navedenim, Tenderska komisija za turizam je Savjetu za privatizaciju i Vladi RCG podnijela Izvještaj o rezultatima pregovora oko zaključenja ugovora u vezi sa javnim tenderom za davanje u dugoročni zakup hotela „Kraljičina plaža“ u vlasništvu HTP „Miločer“ Budva sa predlogom Ugovora o zakupu Hotela „Kraljičina plaža“.

Zaključkom Vlade br. 03-8918 od 2. novembra 2006.godine, Vlada je prihvatile Izvještaj Tenderske komisije za turizam, dala saglasnost na tekst ugovora i ovlastila Predraga Nenezića – ministra turizma da u ime Vlade potpiše ugovore o zakupu za hotel „Kraljičina Plaža“.

Ugovor o davanju u zakup hotela "Kraljičina plaža" u Budvi potписан je dana 31. januara 2007. godine na period od 30 godina.

Polžeći od zahtjeva kompanije "Adriatic Properties" doo Budva , Izvještaja Građevinskog fakulteta i Ekonomskog fakulteta Podgorica, Vlada Crne Gore na sjednici od 29.novembra 2012. godine, razmotrila je Predlog aktivnosti u pravcu rješavanja nastalog spora Hotelske grupe "Budvanska rivijera" AD Budva i HTP "Miločer" kao zakupodavca i kompanije "Adriatic Properties" kao zakupca hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža. Na pomenutoj sjednici Vlada je usvojila:

- Predlog aktivnosti u pravcu rješavanja nastalog spora Hotelske grupe "Budvanska rivijera" AD Budva i HTP "Milčer" kao zakupodavca i kompanije "Adriatic Properties" kao zakupca hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža.
- Predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer, kao i predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža.

Takođe, na sjednici od 29.11.2012. godine, Vlada je zadužila ministra održivog razvoja i turizma da u ime Vlade potpiše anekse Ugovora o zakupu, članove Odbora direktora HG "Budvanska rivijera" koji predstavljaju akcijski kapital Države da prilikom razmatranja predloga aneksa Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer glasaju za predloge aneksa Ugovora i Odbor direktora HTP "Milčer" da usvoji predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža. Istim Zaključkom, Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaduženo je da pripremi predlog Sporazuma o reprogramu duga koji treba da sadrži predlog plaćanja duga kako je to precizirano Predlogom aktivnosti. Ukoliko zakupac ne ispunи obavezu plaćanja ugovor se raskida bez prava traženja nadoknade od strane zakupca. Ministar održivog razvoja i turizma ovlašćen je da u ime Vlade, potpiše Sporazum.

U skladu sa navedenim zaključcima, ministar održivog razvoja i turizma 04.12.2012. godine potpisao je anekse Ugovora o zakupu, HG "Budvanska rivijera, 05.januara 2013. godine, DOO "Adriatic Properties" 17.januara 2013. godine, početkom jula 2013. godine Stathis Theofanis je po ovlašćenju General Hotel Management Limited-a je potpisao anexe Ugovora.

U nastavku slijedi obrazloženje na osnovu kojeg je Vlada Crne Gore, na sjednici od 29.novembra 2012. godine, prihvatile predloge aneksa Ugovora o zakupu hotela "Sveti Stefan", "Kraljičina plaža" i "Miločer".

Kompanija Adriatic Properties doo Budva, kao zakupac hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, podnijela je početkom 2011. godine zahtjev za izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu govora u dijelu omogućavanja privremenog zatvaranja kapaciteta hotela Sveti Stefan i produženja perioda zakupa, kao i zahtjev za naknadu pretrpljene štete zbog nemogućnosti da u potpunosti koristi preuzete kapacitete i da shodno investicionom programu realizuje ugovorenou investiciju.

Dopisom od 07. novembra 2012. godine kompanija "Adriatic Properties" doo Budva je, u dopuni gore navedenog zahtjeva, ukazala na činjenicu da, zbog izmijenjenih okolnosti, koje evidentno nijesu postojale u trenutku potpisivanja Ugovora o zakupu (otkrivanje ostataka crkve koje je uslovilo značajno kašnjenje završetka radova na bloku 25 na ostrvu Sveti Stefan, koji zauzima $\frac{1}{4}$ ukupnog prostora ostrva), kao i zbog nepoštovanja odredbi Ugovora koje je imalo direktne štetne posledice na poslovanje Društva, kao zakupca, traže izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu, na bazi sljedećih zahtjeva:

1. Producenje perioda zakupa hotela Sveti Stefan za dodatnih 13 godina;
2. Umanjenje zakupnine za 30%;
3. Ukipanje obaveze iz člana 6.1. Ugovora o zakupu;
4. Promjena ugovora za hotel Kraljičina plaža kojim se dozvoljava prodaja vila u vlasništvu uz plaćanje Državi unaprijed dogovorene naknade za zemljište;
5. Promjena člana koji reguliše pitanje operativnog funkcionisanja hotela Sveti Stefan (skraćenje obaveznog perioda funkcionisanja sa 11 na 8 mjeseci u toku godine);
6. Regulisanje pitanja korišćenja kupališta.

Pored navedenog, pomenuta kompanija ostaje pri ranije podnesenom zahtjevu da se društvu Adriatic Properties godišnja zakupnina, predvidjena ugovorom:

1. za 2011.godinu umanji za 50%;
2. za 2012.godinu umanji za 33,33%.

U svom zahtjevu navode da su kao investitori, do danas, u projekat uložili 51.9 miliona eura, što je prihvaćeno i potvrđeno od strane Evropske banke za obnovu i razvoj, sa kojom su 30.novembra 2010.godine zaključili Ugovor o finansiranju projekta u iznosu od 37 miliona eura, od čega je samo za projekat izgradnje hotela Chedi Kraljičina plaža namijenjeno 27 miliona eura.

Takodje, navode da je nepoštovanje odredbi Ugovora imalo direkne štetne posledice na poslovanje Društva kao zakupca (neusvajanje planske dokumentacije, što implicira na mogućnost dobijanja gradjevinskih dozvola), kao i nastale okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti u trenutku potpisivanja ugovora (otkrivanje ostataka crkve koje je uslovilo značajno kašnjenje završetka radova na bloku 25 na ostvru Sveti Stefan).

Pored navedenog, ističu da su izgradnjom crkve izmijenjeni svi postojeći planovi na tom dijelu ostrva, što je uticalo na smanjenje smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja, te gubitak profita koji bi se mogao ostvariti izdavanjem apartmana u iznosu od 200 hiljada eura na godišnjem nivou, odnosno 5 miliona eura do dana isteka zakupa, kao i gubitak u iznosu od 600 hiljada eura na godišnjem nivou u odnosu na F&B prodaju, koji bi se do dana isteka zakupa povećao na ukupan iznos od 15 miliona eura.

Nadalje, problem sa crkvom uzrokovao je potrebu za izgradnjom dva dodatna nova objekta (kuhinje i perionice), kao podrška glavnom restoranu u okviru bloka 25, čime je uzrokovao gubitak Društva od 5 miliona eura.

Konačno, navode da su u infrastrukturu ostrva investirali iznos od 2,6 miliona eura.

Naprijed navedeni razlozi prouzrokovaće ukupan gubitak Društva, zaključno sa danom isteka zakupa, u iznosu od 41,9 miliona eura.

U vezi sa potrebom da se navedeni spor riješi u skladu sa relevantnim činjenicama, Hotelska grupa "Budvanska rivijera" AD Budva, kao zakupodavac, na osnovu zaključka Vlade Crne Gore br.03-11626/3, od 8. decembra 2011.godine, angažovala je Građevinski fakultet iz Podgorice da izvrši procjenu dosadašnjih ulaganja i vrijednost preostalih radova na hotelima Sveti Stefan i Miločer, a Ekonomski fakultet iz Podgorice da izvrši procjenu finansijskih troškova zakupca, kompanije "Adriatic Properties" Budva, koji nisu uslovljени njegovim djelovanjem.

S tim u vezi, Izvještajem o procjeni vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela Sveti Stefan i Miločer, koji je uradio Građevinski fakultet u Podgorici, konstatovano je da ukupna procijenjena vrijednost ulaganja u građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove iznosi oko 19.675.000,00 eura, da je procijenjena vrijednost preostalih radova oko 2.500.000,00 eura, kao i da predmetnom procjenom nijesu obuhvaćeni troškovi izrade i revizije tehničke dokumentacije, trškovi nadzora i upravljanja tokom građenja, investicije u mobilijar, hortikulturni zasad, informacioni sistem, radovi na uređenju kupališta, radovi na objektu montažno-demontažnog tipa, kao i radovi na objektu u sklopu crkve na bloku 25 .

Dalje, u skladu sa postavljenim programskim zadatkom, Građevinski fakultet je dostavio i "Pojašnjenje procjene vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela "Sveti Stefan" i "Miločer", kojim se vrijednost izvedenih radova na infrastrukturi procjenjuje na 2.597.100,00 eura, od čega se na infrastrukturne radove jake struje odnosi 1.453.600,00 eura, a na radove na uređenju terana i instalacije vodovoda i kanalizacije 1.143.500,00 eura.

Takođe, Ekonomski fakultet u Podgorici je uradio Projekat o procjeni finansijskih troškova zakupca hotela Sveti Stefan i Miločer "Adriatic Properties", kojim se konstatuje, između ostalog, da "Hotelska grupa Budvanska rivijera AD Budva, kao zakupodavac, nije učinila ili propustila da učini radnje koje bi direktno uslovile određene troškove a samim tim i gubitak Zakupca". Pored navedenog, predmetnim izveštajem Ekonomskog fakulteta u Podgorici, "ne negira se mogućnost postojanja sistemskih ograničenja koja su mogla objektivno dovesti do usporavanja dinamike rekonstrukcije ..."

Sagledavajući gore navedeno, evidentno je da je izgradnja crkve prouzrokovala nefunkcionalnost terase na bloku 25, posebno imajući u vidu njegov značaj za ukupan nivo ponude hotela Sveti Stefan. Ovakvo smanjenje prostornih sadržaja na bloku 25 adekvatno utiče i na smanjenje planiranih finansijskih efekata ostvarenih po osnovu njihovog korišćenja.

Takođe, nesporna je činjenica da Opština Budva još uvijek nije usvojila prostorno-plansku dokumentaciju (Detaljni urbanistički plan "Chedi Kraljičina plaža"), kojom se stvaraju uslovi za početak gradnje novog hotela "Chedi Kraljičina plaža" kao dijela ugovorenog investicionog programa.

Analizirajući predmetni zahtjev i cijeneći sve relevantne činjenice, smatramo da rješavanje nastalog problema treba biti zasnovano na sljedećim principima:

1. Prihvata se predlog Zakupca, za produženje perioda zakupa hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, za dodatnih 12 godina, imajući u vidu izuzetno veliki kvalitet investicionih ulaganja u građevinske objekte i opremu hotela Sveti Stefan i Miločer. Nesporna je činjenica da je Zakupac, tokom dosadašnjeg perioda inveticionog programa, investirao znatno veći iznos od ugovorenog i da je evidentno da će dodatno ulaganje u hotel "Kraljičina plaža" iznositi 54 miliona eura (od čega će kroz kreditni aranžman sa EBRD-om biti obezbijedeno 50% potrebnih sredstava, odnosno 27 miliona eura). Navedena činjenica ukazuje da je neophodan znatno duži vremenski period od prvobitno planiranog, kako bi se obezbijedio adekvatan period za povrat uložene investicije. Takođe, u prilog navedenom, govore i činjenice iz dostavljenog Izveštaja o procjeni vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela Sveti Stefan i Miločer, shodno kojem je kompanija Adriatic Properties, iako to nije bila ugovorna obaveza, investirala cca 2.600.000 u izgradnju i neophodna poboljšanja infrastrukture.

Pored navedenog, uložena su značajna finansijska sredstva u marketinške aktivnosti, u cilju obezbjeđivanja uslova da se pomenuti hoteli, shodno novom kvalitetu standarda turističke ponude, adekvatno pozicioniraju na turističkom tržištu. U tom pravcu, brojni su primjeri promocije Svetog Stefana i turističke ponude Crne Gore uopšte, na naslovnim stranama najpoznatijih svjetskih turističkih magazina.

Konačno, evidentno kašnjenje u dijelu usvajanja neophodne prostorno-planske dokumentacije, koja je preduslov za izgradnju novog hotela "Chedi Kraljičina plaža", predstavlja obavezu zakupodavca da predmetno kašnjenje na odgovarajući način nadoknadi. U tom pravcu ponuđeno je rješenje kojim će se svaka godina kašnjenja u usvajanju navedene planske dokumentacije kompenzirati sa dvije godine dodatnog perioda zakupa.

2. Prihvata se predlog za umanjenje iznosa godišnje zakupnine za 30%. Izgradnjom crkve na bloku 25 izmijenjene su planirane inveticione aktivnosti Zakupca na tom dijelu lokaliteta, što će nesumnjivo imati uticaja na ekonomski aspekt i gubitak profita koji bi se mogao ostvariti kroz očekivano poslovanje u nekoliko segmenata usluge (smještajni kapaciteti, F&Busluge), u slučaju da nije bilo predmetnih izmjena.

S druge strane, evidentan je uticaj globalne ekonomске krize na turistički sektor i nesporna je činjenica da je shodno tom uticaju promijenjen investicioni ambijent u odnosu na period kada je ugovor zaključen. S tim u vezi, realan je zahtjev za izmjenu ugovornih odredbi koje se odnose na smanjenje visine zakupnine za 30% na godišnjem nivou. Navedeno umanjenje iznosa zakupnine će početi da se primjenjuje od dana potpisivanja aneksa Ugovora.

3. Mijenja se član 6.1. Ugovora o zakupu, na način da se zakupac oslobađa plaćanja poreza na nepokretnostima koje su u vlasništvu zakupodavca, dok ostale obaveze koje definiše član 6.1 ostaju obaveza zakupca.

Na ovaj način, nakon potpisivanja Aneksa ugovora, zadržava se obaveza Zakupodavca da plaća sve poreze u vezi sa nepokretnostima u njegovom vlasništvu, ali se takva obaveza ne prenosi na Zakupca, imajući u vidu činjenici da ovo plaćanje predstavlja dodatno finansijsko opterećenje za Zakupca. Konačno, plaćanje poreza na nepokretnost predstavlja obavezu vlasnika nepokretnosti i u ugovornim odnosima ovakve vrste nije uobičajeno da se obaveza plaćanja navedenog poreza prenosi na teret zakupca.

4. Prihvata se promjena ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža, u dijelu kojim dozvoljava prodaja dijela izgrađenih kapaciteta (najviše do 66 apartmana), u skladu sa DUP Chedi Kraljičina plaža, uz istovremeni dugoročni zakup zemljišta ispod navedenih apartmana, na period od 90 godina, uz plaćanje Zakupodavcu tržišne naknade za zakup zemljišta ispod objekata, za period nakon isteka perioda zakupa. Imajući u vidu odredbe Zakona o državnoj imovini, kao i uobičajenu praksu da se u projektima ove veličine i značaja dozvoljava prodaja izgrađenih nepokretnosti, čime se zakupcu omogućava obezbjedenje finansijske održivosti projekta, smatramo opravdanim da se omogući dugoročni zakup zemljišta ispod apartmana na period od 90 godina uz plaćanje tržišne naknade za zakup zemljišta ispod objekata, kao i prodaja predmetnih apartmana, s tim da, od ukupnog broja od 126 smještajnih jedinica (60 soba i 66 apartmana), predmet prodaje neće biti veći od 66 apartmana.

Značajno je napomenuti da će svih 126 novoizgradjenih smještajnih jedinica poslovati u menadžmentu prestižnog operatera GHM i da će sve jedinice biti u režimu obaveznog servisa pomenutog operatera, uključujući obavezu plaćanja godišnje naknade za tu uslugu.

5. Prihvata se predlog Zakupca da se izmijeni odredba ugovora kojim se definiše minimalni godišnji period za koji je Zakupac dužan držati hotele otvorenim, na način da se obvezni period poslovanja hotela Sveti Stefan smanji sa 11 na najmanje 8 kalendarskih mjeseci godišnje.

I pored namjere Zakupca da se predmetni hotel stavi u funkciju, evidentno je da vremenski uslovi na navednom lokalitetu ne dozvoljavaju funkcionisanje hotela u periodu dužem od 8 mjeseci. Veoma često, klimatski uslovi u kasnom jesenjem i zimskom periodu onemogućavaju prilaz lokalitetu, posebno imajući u vidu specifičnosti ovog kapaciteta u dijelu prilaza i pristupnih saobraćajnica.

Konačno, i ranije poslovanje navedenog hotela u sastavu HTP Budvanska rivijera AD Budva, kao Zakupodavca, ukazuje da je, usled vremenskih uslova neodrživo i necjelishodno upravljanje hotelom Sveti Stefan, u periodu dužem od 8 mjeseci godišnje.

6. Predlog Zakupca da se, kroz izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu, precizno definiše režim rada kupališta, na način što čezapadna plaža hotela Sveti Stefan, plaža hotela "Chedi Kraljičina plaža" i plaža ispred hotela Miločer, biti u funkciji i režimu rada "hotelskih kupališta" biće predmet ugovora između zakupca i JP Morsko dobro i kao takav biće regulisan posebnim ugovorom.

U cilju obezbeđivanja adekvatnog pristupa kupalištima od strane lica koja nisu gosti hotela, realno je rješenje kojim im se, na istočnoj polovini hotelskog kupališta ispred hotela Miločer, omogućava pristup uz korišćenje adekvatnog servisa operatera koji upravlja pomenutim kupalištem.

7. Kompanija "Adriatic Properties" doo iz Budve, oslobođa se obaveze plaćanja zaostalog duga za zakupninu, u ukupnom iznosu od 250.000 eura, kao i buduće obaveze plaćanja zakupnine za hotel "Kraljičina plaža" do usvajanja prostorno planske dokumentacije i u periodu od 3 godine od dana usvajanja iste.

Navedeni zahtjev smatramo realnim, imajući u vidu činjenicu da je donošenje prostorno planske dokumentacije za pomenuti hotel preduslov za početak realizacije investicionog programa, a da postoje evidentna kašnjenja Opštine Budva u procesu usvajanja prostorno-planske dokumentacije.

Ugovorom je definisana obaveza plaćanja zakupnine za predmetni hotel i za vrijeme investicionog ciklusa – 3 godine. Međutim, bez bilo kakve krivice investitora, period za izradu prostorno planske dokumentacije prolongiran je već duži vremenski period (proteklo je 5 godina od dana potpisivanja ugovora), tako da je opravdano da se do usvajanja prostorno planske dokumentacije i 3 godine nakon usvajanja iste, investitor oslobođi plaćanja zakupnine.

8. Kompanija "Adriatic Properties" doo iz Budve obavezuje se da Hotelskoj grupi "Budvanska rivijera" AD, u roku od 12 mjeseci od dana potpisivanja aneksa Ugovora, obezbijedi isplatu cijelokupnog zaostalog duga po osnovu zakupnine (koji na današnji dan iznosi 2.427.000 eura) i naknade za uplaćeni porez na nepokretnosti za period od dvije godine (koji na današnji dan iznosi 245 hiljada eura), uz istovremenu obavezu nastavka blagovremenog i redovnog plaćanja svih ugovorenih obaveza za naredni period.

Prva uplata dijela iznosa zaostalog duga po osnovu zakupnine u iznosu od 800 hiljada eura i naknada za uplaćeni porez na nepokretnosti u iznosu od 245 hiljada eura biće izvršena najkasnije u roku od 15 dana od dana potpisivanja aneksa Ugovora. Preostali iznos duga po osnovu zakupnine biće izmiren kvartalno, u četiri jednake rate, do isteka perioda od 12 mjeseci od dana potpisivanja aneksa Ugovora. Odnosi ugovornih strana u vezi sa ovim pitanjem biće regulisani posebnim Sporazumom o reprogramu duga koji će biti zasnovan na navedenim principima, a koji će biti potpisana istovremeno sa aneksom Ugovora.

Na osnovu navedenih predloga za rješavanje nastalog spora između Hotelske grupe "Budvanska Rivijera" AD Budva i kompanije "Adriatic Properties", pripremljen je odgovarajući aneks Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer, kao i aneks Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža, koje dostavljamo u prilogu ovog akta.

Imajući u vidu da se Aneksom Ugovora o zakupu hotela „Kraljičina plaža“ rok trajanja zakupa produžava na 42 godine, a 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.

PREDLOG

Na osnovu člana 82 stav 1 tačka 3 Ustava Crne Gore i člana 39 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), Skupština Crne Gore _____ saziva, na _____ sjednici _____ zasijedanja u 2014. godini, dana _____ 2014. godine, donijela je

O D L U K U O PRIHVATANJU ANEKSA BR. 1 UGOVORA O ZAKUPU HOTELA „SVETI STEFAN“ I „MILOČER“ U BUDVI

Član 1

Prihvata se Aneks br. 1 Ugovora o zakupu hotela “Sveti Stefan” i “Miločer” u Budvi koji je Vlada Crne Gore usvojila na sjednici od 29. novembra 2012. godine.

Član 2

Ugovor o zakupu hotela “Sveti Stefan” i “Miločer” u Budvi strane su zaključile 31. januara 2007.godine.

Član 3

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavlјivanja u »Službenom listu CG«.

SKUPŠTINA CRNE GORE

Broj:_____
Podgorica:_____ 2014. 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 ostrvo - hotel „Sveti Stefan“ i hotel „Miločer“, opština Budva, 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

Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja je, u ime zajmodavca, i uz odobrenje Savjeta za privatizaciju i Tenderske komisije za turizam, dana 23. maja 2005. Godine, objavila Javni poziv za davanje u zakup luksuznih hotelskih kapaciteta: „Sveti Stefan“ i hotel „Miločer“ u vlasništvu HTP „Budvanska Rivijera“ Ad Budva. Putem javnog tendera, ponuđeno je davanje u dugoročni zakup 37 vila sa 101 sobom i 116 apartmana ostrva – hotela “Sveti Stefan” i 19 soba i 6 apartmana hotela “Miločer”.

Namjera objavljivanja Tendera je bila da se obezbjedi adekvatan i sveobuhvatan razvoj ovog lokaliteta u turističke komplekse visokog nivoa od 5 zvjezdica, kroz rekonstrukciju postojećih i izgradnju dodatnih luksuznih kapaciteta u funkciji hotelskog kompleksa, na način koji je konceptualno, estetski i funkcionalno u skladu i harmoniji sa prirodnim ljepotama i bogatstvom ove lokacije.

Javnim pozivom za dostavljanje ponuda su definisani osnovni finansijski zahtjevi i uslovi zakupa, kao i upravljanja predmetnim hotelima.

U predviđenom roku dostavljena je ponuda jedne kompanije sa kojom je i potpisana ugovor. Na sjednici Tenderske komisije za turizam održane 10.08.2005. godine, uz prisustvo predstavnika menadžmenta zakupodavca, predstavnika ponuđača, savjetnika za privatizaciju i medija je izvršeno otvaranje dostavljene ponude. Na postupak otvaranja nije bilo primjedbi.

U skladu sa navedenim, Tenderska komisija za turizam je Savjetu za privatizaciju i Vladi RCG podnijela Izvještaj o rezultatima pregovora oko zaključenja ugovora u vezi sa javnim tenderom za davanje u dugoročni zakup hotela „Sveti Stefan“ i hotela „Miločer“ u vlasništvu HTP „Budvanska Rivijera“ Ad Budva sa predlogom Ugovora o zakupu Hotela „Sveti Stefan“ i Hotela „Miločer“.

Zaključkom Vlade br. 03-8918 od 2. novembra 2006.godine, Vlada je prihvatile Izvještaj Tenderske komisije za turizam, dala saglasnost na tekst ugovora i ovlastila Predraga Nenezića – ministra turizma da u ime Vlade potpiše ugovore o zakupu za hotele „Sveti Stefan“ i „Miločer“.

Ugovor o davanju u zakup hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ u Budvi potписан je dana 31. januara 2007. godine na period od 30 godina.

Polžeći od zahtjeva kompanije "Adriatic Properties" doo Budva , Izvještaja Građevinskog fakulteta i Ekonomskog fakulteta Podgorica, Vlada Crne Gore na sjednici od 29.novembra 2012. godine, razmotrila je Predlog aktivnosti u pravcu rješavanja nastalog spora Hotelske grupe “Budvanska rivijera” AD Budva i HTP “Miločer” kao zakupodavca i kompanije “Adriatic Properties” kao zakupca hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža. Na pomenutoj sjednici Vlada je usvojila:

- Predlog aktivnosti u pravcu rješavanja nastalog spora Hotelske grupe “Budvanska rivijera” AD Budva i HTP “Milčer” kao zakupodavca i kompanije “Adriatic Properties” kao zakupca hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža.

- Predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer, kao i predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža.

Takođe, na sjednici od 29.11.2012. godine, Vlada je zadužila ministra održivog razvoja i turizma da u ime Vlade potpiše anekse Ugovora o zakupu, članove Odbora direktora HG "Budvanska rivijera" koji predstavljaju akcijski kapital Države da prilikom razmatranja predloga aneksa Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer glasaju za predloge aneksa Ugovora i Odbor direktora HTP "Miločer" da usvoji predlog aneksa Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža. Istim Zaključkom, Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaduženo je da pripremi predlog Sporazuma o reprogramu duga koji treba da sadrži predlog plaćanja duga kako je to precizirano Predlogom aktivnosti. Ukoliko zakupac ne ispunи obavezu plaćanja ugovor se raskida bez prava traženja nadoknade od strane zakupca. Ministar održivog razvoja i turizma ovlašćen je da u ime Vlade, potpiše Sporazum.

U skladu sa navdenim zaključcima, ministar održivog razvoja i turizma 04.12.2012. godine potpisao je anekse Ugovora o zakupu, HG "Budvanska rivijera, 05.januara 2013. godine, DOO "Adriatic Properties" 17.januara 2013. godine, početkom jula 2013. godine Stathis Theofanis je po ovlašćenju General Hotel Management Limited-a je potpisao anexe Ugovora.

U nastavku slijedi obrazloženje na osnovu kojeg je Vlada Crne Gore, na sjednici od 29.novembra 2012. godine, prihvatiла predloge aneksa Ugovora o zakupu hotela "Sveti Stefan", "Kraljičina plaža" i "Miločer".

Kompanija Adriatic Properties doo Budva, kao zakupac hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, podnijela je početkom 2011. godine zahtjev za izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu govora u dijelu omogućavanja privremenog zatvaranja kapaciteta hotela Sveti Stefan i produženja perioda zakupa, kao i zahtjev za naknadu pretrpljene štete zbog nemogućnosti da u potpunosti koristi preuzete kapacitete i da shodno investicionom programu realizuje ugovorenu investiciju.

Dopisom od 07. novembra 2012. godine kompanija "Adriatic Properties" doo Budva je, u dopuni gore navedenog zahtjeva, ukazala na činjenicu da, zbog izmijenjenih okolnosti, koje evidentno nijesu postojale u trenutku potpisivanja Ugovora o zakupu (otkrivanje ostataka crkve koje je uslovilo značajno kašnjenje završetka radova na bloku 25 na ostrvu Sveti Stefan, koji zauzima $\frac{1}{4}$ ukupnog prostora ostrva), kao i zbog nepoštovanja odredbi Ugovora koje je imalo direktne štetne posledice na poslovanje Društva, kao zakupca, traže izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu, na bazi sljedećih zahtjeva:

1. Producenje perioda zakupa hotela Sveti Stefan za dodatnih 13 godina;
2. Umanjenje zakupnine za 30%;
3. Ukidanje obaveze iz člana 6.1. Ugovora o zakupu;
4. Promjena ugovora za hotel Kraljičina plaža kojim se dozvoljava prodaja vila u vlasništvu uz plaćanje Državi unaprijed dogovorene naknade za zemljište;
5. Promjena člana koji reguliše pitanje operativnog funkcionisanja hotela Sveti Stefan (skraćenje obaveznog perioda funkcionisanja sa 11 na 8 mjeseci u toku godine);
6. Regulisanje pitanja korišćenja kupališta.

Pored navedenog, pomenuta kompanija ostaje pri ranije podnesenom zahtjevu da se društvu Adriatic Properties godišnja zakupnina, predvidjena ugovorom:

1. za 2011.godinu umanji za 50%;
2. za 2012.godinu umanji za 33,33%.

U svom zahtjevu navode da su kao investitori, do danas, u projekat uložili 51.9 miliona eura, što je prihvaćeno i potvrđeno od strane Evropske banke za obnovu i razvoj, sa kojom su 30.novembra 2010.godine zaključili Ugovor o finansiranju projekta u iznosu od 37 miliona eura, od čega je samo za projekat izgradnje hotela Chedi Kraljičina plaža namijenjeno 27 miliona eura.

Takodje, navode da je nepoštovanje odredbi Ugovora imalo direkne štetne posledice na poslovanje Društva kao zakupca (neusvajanje planske dokumentacije, što implicira na mogućnost dobijanja gradjevinskih dozvola), kao i nastale okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti u trenutku potpisivanja ugovora (otkrivanje ostataka crkve koje je uslovilo značajno kašnjenje završetka radova na bloku 25 na ostrvu Sveti Stefan).

Pored navedenog, ističu da su izgradnjom crkve izmijenjeni svi postojeći planovi na tom dijelu ostrva, što je uticalo na smanjenje smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja, te gubitak profita koji bi se mogao ostvariti izdavanjem apartmana u iznosu od 200 hiljada eura na godišnjem nivou, odnosno 5 miliona eura do dana isteka zakupa, kao i gubitak u iznosu od 600 hiljada eura na godišnjem nivou u odnosu na F&B prodaju, koji bi se do dana isteka zakupa povećao na ukupan iznos od 15 miliona eura.

Nadalje, problem sa crkvom uzrokovao je potrebu za izgradnjom dva dodatna nova objekta (kuhinje i perionice), kao podrška glavnom restoranu u okviru bloka 25, čime je uzrokovani gubitak Društva od 5 miliona eura.

Konačno, navode da su u infrastrukturu ostrva investirali iznos od 2,6 miliona eura.

Naprijed navedeni razlozi prouzrokovale ukupan gubitak Društva, zaključno sa danom isteka zakupa, u iznosu od 41,9 miliona eura.

U vezi sa potrebom da se navedeni spor riješi u skladu sa relevantnim činjenicama, Hotelska grupa "Budvanska rivijera" AD Budva, kao zakupodavac, na osnovu zaključka Vlade Crne Gore br.03-11626/3, od 8. decembra 2011.godine, angažovala je Gradjevinski fakultet iz Podgorice da izvrši procjenu dosadašnjih ulaganja i vrijednost preostalih radova na hotelima Sveti Stefan i Miločer, a Ekonomski fakultet iz Podgorice da izvrši procjenu finansijskih troškova zakupca, kompanije "Adriatic Properties" Budva, koji nisu uslovljeni njegovim djelovanjem.

S tim u vezi, Izvještajem o procjeni vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela Sveti Stefan i Miločer, koji je uradio Građevinski fakultet u Podgorici, konstatovano je da ukupna procijenjena vrijednost ulaganja u građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove iznosi oko 19.675.000,00 eura, da je procijenjena vrijednost preostalih radova oko 2.500.000,00 eura, kao i da predmetnom procjenom nijesu obuhvaćeni troškovi izrade i revizije tehničke dokumentacije, trškovi nadzora i upravljanja tokom građenja, investicije u mobilijar, hortikulturni zasad, informacioni sistem, radovi na uređenju kupališta, radovi na objektu montažno-demontažnog tipa, kao i radovi na objektu u sklopu crkve na bloku 25 .

Dalje, u skladu sa postavljenim programskim zadatkom, Građevinski fakultet je dostavio i "Pojašnjenje procjene vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela "Sveti Stefan" i "Miločer", kojim se vrijednost izvedenih radova na infrastrukturi procjenjuje na 2.597.100,00 eura, od čega se na infrastrukturne radove jake struje odnosi 1.453.600,00 eura, a na radove na uređenju terana i instalacije vodovoda i kanalizacije 1.143.500,00 eura.

Takođe, Ekonomski fakultet u Podgorici je uradio Projekat o procjeni finansijskih troškova zakupca hotela Sveti Stefan i Miločer "Adriatic Properties", kojim se konstatiše, između ostalog, da "Hotelska grupa Budvanska rivijera AD Budva, kao zakupodavac, nije učinila ili propustila da učini radnje koje bi direktno uslovile odredene troškove a samim tim i gubitak Zakupca". Pored navedenog, predmetnim izvještajem Ekonomskog

fakulteta u Podgorici, "ne negira se mogućnost postojanja sistemskih ograničenja koja su mogla objektivno dovesti do usporavanja dinamike rekonstrukcije ..."

Sagledavajući gore navedeno, evidentno je da je izgradnja crkve prouzrokovala nefunkcionalnost terase na bloku 25, posebno imajući u vidu njegov značaj za ukupan nivo ponude hotela Sveti Stefan. Ovakvo smanjenje prostornih sadržaja na bloku 25 adekvatno utiče i na smanjenje planiranih finansijskih efekata ostvarenih po osnovu njihovog korišćenja.

Takođe, nesporna je činjenica da Opština Budva još uvijek nije usvojila prostorno-plansku dokumentaciju (Detaljni urbanistički plan "Chedi Kraljičina plaža"), kojom se stvaraju uslovi za početak gradnje novog hotela "Chedi Kraljičina plaža" kao dijela ugovorenog investicionog programa.

Analizirajući predmetni zahtjev i cijeneći sve relevantne činjenice, smatramo da rješavanje nastalog problema treba biti zasnovano na sljedećim principima:

1. Prihvata se predlog Zakupca, za produženje perioda zakupa hotela Sveti Stefan, Miločer i Kraljičina plaža, za dodatnih 12 godina, imajući u vidu izuzetno veliki kvalitet investicionih ulaganja u građevinske objekte i opremu hotela Sveti Stefan i Miločer. Nesporna je činjenica da je Zakupac, tokom dosadašnjeg perioda investicionog programa, investirao znatno veći iznos od ugovorenog i da je evidentno da će dodatno ulaganje u hotel "Kraljičina plaža" iznositi 54 miliona eura (od čega će kroz kreditni aranžman sa EBRD-om biti obezbijedeno 50% potrebnih sredstava, odnosno 27 miliona eura). Navedena činjenica ukazuje da je neophodan znatno duži vremenski period od prvobitno planiranog, kako bi se obezbijedio adekvatan period za povrat uložene investicije. Takođe, u prilog navedenom, govore i činjenice iz dostavljenog Izvještaja o procjeni vrijednosti izvršenih i preostalih radova na objektima hotela Sveti Stefan i Miločer, shodno kojem je kompanija Adriatic Properties, iako to nije bila ugovorna obaveza, investirala cca 2.600.000 u izgradnju i neophodna poboljšanja infrastrukture.

Pored navedenog, uložena su značajna finansijska sredstva u marketinške aktivnosti, u cilju obezbjeđivanja uslova da se pomenuti hoteli, shodno novom kvalitetu standarda turističke ponude, adekvatno pozicioniraju na turističkom tržištu. U tom pravcu, brojni su primjeri promocije Svetog Stefana i turističke ponude Crne Gore uopšte, na naslovnim stranama najpoznatijih svjetskih turističkih magazina.

Konačno, evidentno kašnjenje u dijelu usvajanja neophodne prostorno-planske dokumentacije, koja je preuslov za izgradnju novog hotela "Chedi Kraljičina plaža", predstavlja obavezu zakupodavca da predmetno kašnjenje na odgovarajući način nadoknadi. U tom pravcu ponuđeno je rješenje kojim će se svaka godina kašnjenja u usvajaju navedene planske dokumentacije kompenzirati sa dvije godine dodatnog perioda zakupa.

2. Prihvata se predlog za umanjenje iznosa godišnje zakupnine za 30%. Izgradnjom crkve na bloku 25 izmijenjene su planirane investicione aktivnosti Zakupca na tom dijelu lokaliteta, što će nesumnjivo imati uticaja na ekonomski aspekt i gubitak profita koji bi se mogao ostvariti kroz očekivano poslovanje u nekoliko segmenata usluge (smještajni kapaciteti, F&Busluge), u slučaju da nije bilo predmetnih izmjena.

S druge strane, evidentan je uticaj globalne ekonomske krize na turistički sektor i nesporna je činjenica da je shodno tom uticaju promijenjen investicioni ambijent u odnosu na period kada je ugovor zaključen. S tim u vezi, realan je zahtjev za izmjenu ugovornih odredbi koje se odnose na smanjenje visine zakupnine za 30% na godišnjem nivou. Navedeno umanjenje iznosa zakupnine će početi da se primjenjuje od dana potpisivanja aneksa Ugovora.

3. Mijenja se član 6.1. Ugovora o zakupu, na način da se zakupac oslobađa plaćanja poreza na nepokretnostima koje su u vlasništvu zakupodavca, dok ostale obaveze koje definiše član 6.1 ostaju obaveza zakupca.

Na ovaj način, nakon potpisivanja Aneksa ugovora, zadržava se obaveza Zakupodavca da plaća sve poreze u vezi sa nepokretnostima u njegovom vlasništvu, ali se takva obaveza ne prenosi na Zakupca, imajući u vidu činjenici da ovo plaćanje predstavlja dodatno finansijsko opterećenje za Zakupca. Konačno, plaćanje poreza na nepokretnost predstavlja obavezu vlasnika nepokretnosti i u ugovornim odnosima ovakve vrste nije uobičajeno da se obaveza plaćanja navedenog poreza prenosi na teret zakupca.

4. Prihvata se promjena ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža, u dijelu kojim dozvoljava prodaja dijela izgrađenih kapaciteta (najviše do 66 apartmana), u skladu sa DUP Chedi Kraljičina plaža, uz istovremeni dugoročni zakup zemljišta ispod navedenih apartmana, na period od 90 godina, uz plaćanje Zakupodavcu tržišne naknade za zakup zemljišta ispod objekata, za period nakon isteka perioda zakupa. Imajući u vidu odredbe Zakona o državnoj imovini, kao i uobičajenu praksu da se u projektima ove veličine i značaja dozvoljava prodaja izgrađenih nepokretnosti, čime se zakupcu omogućava obezbjeđenje finansijske održivosti projekta, smatramo opravdanim da se omogući dugoročni zakup zemljišta ispod apartmana na period od 90 godina uz plaćanje tržišne naknade za zakup zemljišta ispod objekata, kao i prodaja predmetnih apartmana, s tim da, od ukupnog broja od 126 smještajnih jedinica (60 soba i 66 apartmana), predmet prodaje neće biti veći od 66 apartmana.

Značajno je napomenuti da će svih 126 novoizgradjenih smještajnih jedinica poslovati u menadžmentu prestižnog operatera GHM i da će sve jedinice biti u režimu obaveznog servisa pomenutog operatera, uključujući obavezu plaćanja godišnje naknade za tu uslugu.

5. Prihvata se predlog Zakupca da se izmijeni odredba ugovora kojim se definiše minimalni godišnji period za koji je Zakupac dužan držati hotele otvorenim, na način da se obavezni period poslovanja hotela Sveti Stefan smanji sa 11 na najmanje 8 kalendarskih mjeseci godišnje.

I pored namjere Zakupca da se predmetni hotel stavi u funkciju, evidentno je da vremenski uslovi na navednom lokalitetu ne dozvoljavaju funkcionisanje hotela u periodu dužem od 8 mjeseci. Veoma često, klimatski uslovi u kasnom jesenjem i zimskom periodu onemogućavaju prilaz lokalitetu, posebno imajući u vidu specifičnosti ovog kapaciteta u dijelu prilaza i pristupnih saobraćajnica.

Konačno, i ranije poslovanje navedenog hotela u sastavu HTP Budvanska rivijera AD Budva, kao Zakupodavca, ukazuje da je, usled vremenskih uslova neodrživo i necjelishodno upravljanje hotelom Sveti Stefan, u periodu dužem od 8 mjeseci godišnje.

6. Predlog Zakupca da se, kroz izmjenu osnovnog Ugovora o zakupu, precizno definiše režim rada kupališta, na način što čezapadna plaža hotela Sveti Stefan, plaža hotela "Chedi Kraljičina plaža" i plaža ispred hotela Miločer, biti u funkciji i režimu rada "hotelskih kupališta" biće predmet ugovora između zakupca i JP Morsko dobro i kao takav biće regulisan posebnim ugovorom.

U cilju obezbjeđivanja adekvatnog pristupa kupalištima od strane lica koja nisu gosti hotela, realno je rješenje kojim im se, na istočnoj polovini hotelskog kupališta ispred hotela Miločer, omogućava pristup uz korišćenje adekvatnog servisa operatera koji upravlja pomenutim kupalištem.

7. Kompanija "Adriatic Properties" doo iz Budve, oslobađa se obaveze plaćanja zaostalog duga za zakupninu, u ukupnom iznosu od 250.000 eura, kao i buduće obaveze plaćanja zakupnine za hotel "Kraljičina plaža" do usvajanja prostorno planske dokumentacije i u periodu od 3 godine od dana usvajanja iste.

Navedeni zahtjev smatramo realnim, imajući u vidu činjenicu da je donošenje prostorno planske dokumentacije za pomenuti hotel preduslov za početak realizacije investicionog programa, a da postoje evidentna kašnjenja Opštine Budva u procesu usvajanja prostorno-planske dokumentacije.

Ugovorom je definisana obaveza plaćanja zakupnine za predmetni hotel i za vrijeme investicionog ciklusa – 3 godine. Međutim, bez bilo kakve krivice investitora, period za izradu prostorno planske dokumentacije prolongiran je već duži vremenski period (proteklo je 5 godina od dana potpisivanja ugovora), tako da je opravdano da se do usvajanja prostorno planske dokumentacije i 3 godine nakon usvajanja iste, investitor oslobodi plaćanja zakupnine.

8. Kompanija "Adriatic Properties" doo iz Budve obavezuje se da Hotelskoj grupi "Budvanska rivijera" AD, u roku od 12 mjeseci od dana potpisivanja aneksa Ugovora, obezbijedi isplatu cjelokupnog zaostalog duga po osnovu zakupnine (koji na današnji dan iznosi 2.427.000 eura) i naknade za uplaćeni porez na nepokretnosti za period od dvije godine (koji na današnji dan iznosi 245 hiljada eura), uz istovremenu obavezu nastavka blagovremenog i redovnog plaćanja svih ugovorenih obaveza za naredni period.

Prva uplata dijela iznosa zaostalog duga po osnovu zakupnine u iznosu od 800 hiljada eura i naknada za uplaćeni porez na nepokretnosti u iznosu od 245 hiljada eura biće izvršena najkasnije u roku od 15 dana od dana potpisivanja aneksa Ugovora. Preostali iznos duga po osnovu zakupnine biće izmiren kvartalno, u četiri jednake rate, do isteka perioda od 12 mjeseci od dana potpisivanja aneksa Ugovora. Odnosi ugovornih strana u vezi sa ovim pitanjem biće regulisani posebnim Sporazumom o reprogramu duga koji će biti zasnovan na navedenim principima, a koji će biti potpisani istovremeno sa aneksom Ugovora.

Na osnovu navedenih predloga za rješavanje nastalog spora između Hotelske grupe "Budvanska Rivijera" AD Budva i kompanije "Adriatic Properties", pripremljen je odgovarajući aneks Ugovora o zakupu hotela Sveti Stefan i Miločer, kao i aneks Ugovora o zakupu hotela Kraljičina plaža, koje dostavljamo u prilogu ovog akta.

Imajući u vidu da se Aneksom Ugovora o zakupu hotela „Sveti Stefan“ i „Miločer“ u Budvi rok trajanja zakupa produžava na 42 godine, a 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.

MINISTARSTVO RAZVOJA I TURIZMA
01.01.12.
01.01.2012. god.

D.O.O. "ADRIATIC PROPERTIES"
Broj 420
Budva 4/12. 2012 god

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”, društvo 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., društvo 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 Management 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 odredjeni za plaćanje Zakupodavcu u vezi njegovog vlasništva nad, Imovinom)."
"6.2. Zakupnina po ovom ugovoru u neto je iznosu za Zakupodavca tokom Roka zakupa. Zakupodavac nije obvezan 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; krečenje, 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 predvidjena obaveza Zakupca da, nakon isteka Roka trajanja zakupa, platiti 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 poglavljiju 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

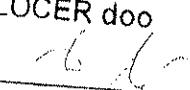
polovini hotelskog kupališta ispred hotela Miločer, istima omogući nesmetan pristup kupalištu, uz korišćenje adekvatnog plažnog servisa operatera koji upravlja pomenutim kupalištem."

- 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

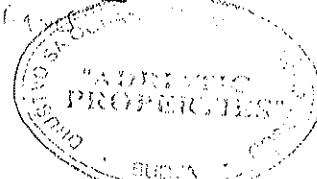
- 2.1. Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu koje nisu izričito izminjene ovim Anexom, ostaju na snazi.
- 2.2. Ovaj Anex stupa na snagu danom objavljivanja Odluke Skupštine Crne Gore o dugoročnom zakupu, u vezi sa ovim aneksom, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 21/2009).
- 2.3. Istovremeno sa potpisivanjem ovog Anexa, Zakupodavac i Zakupac potpisaće 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.

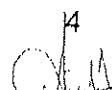
HTP MILOČER doo

Potpis: 
Ime: ĐORĐE ALEXANDAR ĐORĐE
Ovlašćeni predstavnik

ADRIATIC PROPERTIES D.O.O.

Potpis: 
Ime: STANISLAV KUŠČAR
Ovlašćeni predstavnik



14


AIDWAY INVESTMENTS LIMITED

Potpis:

Ime: STEPHEN THOMAS
Ovlašćeni predstavnik

For and on behalf of

AIDWAY INVESTMENTS LIMITED

Authorized Signature(s)

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Potpis:

Ime:

Ovlašćeni predstavnik

GENERAL HOTEL MANAGEMENT LIMITED

Potpis:

Ime:

Ovlašćeni predstavnik

b1r

5
[Signature]

Broj 01-417/17
Podgorica, 04.12.2012 god.

TRANSLATION

ANNEX 1
To the Lease Contract of Kraljicina plaza hotel Budva

This Annex relating to the lease of Kraljicina plaza Hotel, has been concluded:

DODA B. TRANSLATES

488

Budva, 17.01.2013. god

AMONG:

- 1) HTP „Milocer”, a limited liability company, established in accordance with Montenegrin legislation, duly registered in the Central Registry of the Commercial Court in Podgorica under the number 50049044 with its registered headquarters at Stevana Mitrovica bb, Kraljicina plaza in Budva (the „Lessor”);
- 2) Adriatic Properties doo, a limited liability company, established in accordance with Montenegrin legislation, registered in the Central Registry of the Commercial Court in Podgorica, under the number 50339380, with its headquarters at Kraljicina Plaza Hotel in Milocer, Sveti Stefan (the „Lessee”);
- 3) Aidway Investments Limited, a corporation established in accordance with the legislation of the British Virgin Islands, PO Box 957, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands, under the identification number 661414 (the „Guarantor”);
- 4) Ministry of Sustainable Development and Tourism of Montenegro, Rimski Trg, IV proleterske brigade br.19, 81000 Podgorica, Montenegro (the „Lessor’s Guarantor”) and
- 5) General Hotel Management Limited, with its registered headquarters in 1 Orchard Spring Lane #0402 Tourism Court, Singapore 247729 (hereinafter referred to as the: GHM)

The Lessor, the Lessee, the Guarantor, the Lessor's Guarantor and the GHM shall be hereinafter jointly referred to as the „Parties”.

WHEREAS:

- A) On January 31, 2007 the Parties concluded the Lease Contract relating to the lease of Kraljicina Plaza Hotel (the „Lease Contract”);
- B) By the Loan Contract („Loan Contract”) dated November 30, 2010, which was concluded between the European Bank for Reconstruction and Development („EBRD”), as the lender and the company „Adriatic Properties”, as the borrower, the EBRD accepted to participate in funding of the project of reconstructing Sveti Stefan hotel and building of Kraljicina Plaza Hotel, with the amount of thirty seven million Euro (EUR 37.000.000), under the terms and conditions stipulated in the Loan Contract (hereinafter referred to as the "Loan Contract");
- C) The company "Adriatic Properties" doo Budva, as the Lessee of the hotels Sveti Stefan, Milocer and Kraljicina plaza, in its request dated January 2011 and in the amendment to the request dated November 7, 2012 asked for amendments to the basic Lease Contracts due to changed circumstances that could not have been envisaged at the time of the contract signing,

8282828282828282

I, Milanka Izgarević, permanent court interpreter/translator for the English language, appointed by the Decision of the Ministry of Justice of Montenegro No. 03-1026/03-1, certify that this translation is the true translation of the original document issued by Montenegro.



THEREFORE, THE PARTIES HAVE AGREED AS FOLLOWS:

1. AMENDMENTS TO THE LEASE CONTRACT

1.1. In the Chapter "PART ONE: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS", Article 1.11. "Estimated completion date", shall be amended and read as follows:
"Estimated completion date means 3 (three) years as of the date of enforcement of the Detailed Spatial Plan „Chedi Kraljicina plaza".

1.2. In the Chapter "PART ONE: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS", Article 1.21. "The Guaranteed Rent", shall be amended and read as follows:
"The Guaranteed Rent" means an initial amount of 350.000 € for each full calculation period and proportionally for the first calculation period and for the part of the calculation period up to the first Audit date (as defined in Annex 5) and afterwards as calculated in accordance with Annex 5."

1.3. After Article 1.45 the new Article 1.45.1 shall be added and read as follows:
"1.45.1 On the date of signing the present Annex the Lessee shall be relieved from payment of the Preliminary rent until the expiration of the period of three years as of the enforcement date of the Detailed Spatial Plan „Chedi Kraljicina plaza"

1.4. In the Chapter "PART ONE: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS", the clause 1.53 "Lease Term", shall be amended and read as follows:
"1.53 The Lease Term' means a period starting from the enforcement date of this Lease Contract and expiring after 42 years as of the mentioned date."

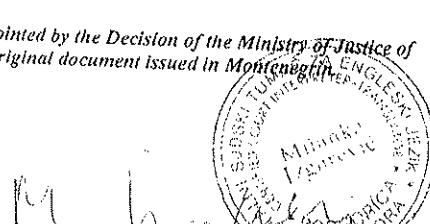
1.5. Articles 6.1. and 6.2. of the Lease Contract shall be amended and read as follows:

"6.1. The Lessee shall pay and compensate to the Lessor all fees, taxes (except the real estate and property taxes), estimates, custom duties, costs and disbursements which are due for payment by the owner or temporary property holder at the moment or in any time during the Lease term or which in another manner have been incurred on property, including, but not limited to income tax and VAT payable against invoices for guests or for other services, sale or supply (except all those taxes to be paid by the Lessor in relation to his/her ownership, rental revenue or any other business with his/her property)."

"6.2. The lease referred to in the present Contract shall be net for the Lessor during the Lease term. The Lessor shall not be held obliged to pay business operation costs, maintenance costs or capital improvement costs. All operational costs shall be paid by the Lessee. The term 'Operational costs' shall imply all management costs, costs related to business and maintenance of the property, including, but not limited to the following: employees' taxes, insurance from unemployment, wages, benefits along with regular salaries and all other direct and indirect costs for the employees; cleaning, greening and spatial arrangements, security and other services; gas, electricity, water, garbage disposal, telephone and other municipal costs; heating, ventilation and air-conditioning; windows washing, materials and stocks; painting, repairs and other maintenance services; repaving and marking of the parking space, so as cleaning, maintenance and repairs, replacement and equipment servicing, including, but not limited to alarm systems and other equipment; reserves; costs of independent contractors, fees and management expenditures, insurance and deductions for insurance of any kind; taxes on personal property or estimates;

PPS

I, Milanka Izgarević, permanent court interpreter/translator for the English language, appointed by the Decision of the Ministry of Justice of Montenegro No. 03-1026/03-1, certify that this translation is the true translation of the original document issued in Montenegrin.



costs of utilities of any kind, repairing and renovating costs and costs for improvements to be conducted as per any government law, rule or regulation; provision of directions and other signs and means for vehicle stops; and all other costs or payments belonging to management, business and property maintenance related costs."

- 1.6. After Article 10.1. new Articles 10.1.1., 10.1.2., 10.1.3. and 10.1.4. shall be added and read as follows:
- "10.1.1. Notwithstanding the provisions of the Article 10.1. the Parties have agreed that the Lessee shall gain ownership right to 66 (sixty six) apartments the most, in accordance with Detailed Urban Plan "Chedi Kraljicina plaza", and it can transfer ownership rights to third persons."
- "10.1.2. The Lessor gives to the Lessee in long term lease the land below apartments referred to in Article 10.1.1 of this Contract, to the period of 90 years, with a right that the Lessee transfers that right onto third parties."
- "10.1.3. The Lessee acquires the ownership right for the apartments, i.e. the right of long-term lease of the land below apartments referred to in Article 10.1.1. based on the special agreement with the Lessor, which will provide for the obligation of the Lessee to pay, upon expiration of the lease term, the market fee for long-term lease of land below apartments."
- "10.1.4. The Lessee shall commit that the apartments referred to in Article 10.1.1. will be equipped in accordance with GHM standards, and that they will be under their management with paid fees for the service."

- 1.7. Article 10.3. in the Chapter 10 of the Lease Contract „LIMITATIONS OF ASSIGNMENT, SUBLEASING AND CONTRACT ON MANAGEMENT", shall be amended and read as follows:
- „10.3. Assignment

The Parties have agreed that, by the contract, the Lessee shall assign all its present and future rights arising from the Lease Contract to the EBRD, as a security for the EBRD claims toward the Lessee stipulated in the Loan Contract, and all other agreements concluded between the Borrower or any other party with the EBRD, so as notifications, certificates and applications issued by the Borrower or any other party to the EBRD, in any case, related to the Loan Contract or transactions provided for by the Loan Contract."

- 1.8. After Article 23.6., the new Article 23.6.1. shall be added and read as follows:
- " 23.6.1. In order to provide the appropriate access to the bathing resorts for the people who are not guests of the hotel, the Lessee shall be obliged to provide those people with free access to the eastern half of the beach in front of the Milocer Hotel, as well as use of appropriate service of the operator who manages the aforesaid bathing resort."

- 1.9. In Appendix 4, Article 1.2. „Date for approval submission", shall be amended and read as follows:
- „1.2. For the purpose of paragraph 2.1.1 of the present Annex, 'date for approval submission' shall be the first day upon expiration of 6 (six) months from the enforcement date of the Detailed Spatial Plan „Chedi Kraljicina plaza.”

- 1.10. In Appendix 5 of the Lease Contract, the words "R - initial guaranteed rent amounting to 500.000 Euro" shall be replaced by words:
" R - initial guaranteed rent amounting to 350.000 Euros"

- 1.11. Illustration along with Appendix 6" of the Lease Contract shall be amended in such a way as the amount of the guaranteed rent for the Kraljicina plaza Hotel amounting to 500.000 € has been replaced by the amount of 350.000 €, while the amount of the Guaranteed rent for the hotels Sveti Stefan and Milocer of

8200000000

I, Milanka Izgarević, permanent court interpreter/translator for the English language, appointed by the Decision of the Ministry of Justice of Montenegro No. 03-1026/03-1, certify that this translation is the true translation of the original document issued in Montenegro.

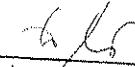


1.600.000 € shall be replaced by the amount of 1.120.000 €. The amount of „Total guaranteed rent“ of 2.100.000 € shall be replaced by the amount of 1.470.000 €.

2 MISCELLANEOUS

- 2.1. All other provisions of the Lease Contract, which have not been explicitly amended by the present Annex, shall remain in force.
- 2.2. The present Annex shall come into force on the date of publishing the Decision of the Parliament of Montenegro on long term lease, in relation to this Annex, in accordance with the Law on State Property ("Official Gazette of Montenegro" 21/2009).
- 2.3. Along with signing of the present Annex, Lessor and Lessee will sign a separate Agreement on debt and claims settlement (hereinafter referred to as: the "Agreement"), which shall govern settlement of the outstanding debt for the lease of the Kraljicina Plaza Hotel.
- 2.4. The present Annex has been made in five (5) identical copies in two languages: English and Montenegrin. In case of inconsistency, the English version shall prevail.

HTP MILOCER

Signature: 
Name: DRAŽEĆA Milićević
Authorized representative:



ADRIATIC PROPERTIES D.O.O.

Signature: [signed-illegible] [Seal of Adriatic Properties d.o.o., Budva]
Name: STATHIS MELOFANI S. [Handwritten signature]
Authorized representative:



03/06/2011

I, Milunka Izzarević, permanent court interpreter/translator for the English language, appointed by the Decisions of the Ministry of Justice of Montenegro No. 03-1026/03-1, certify that this translation is the true translation of the original document issued in Montenegrin.

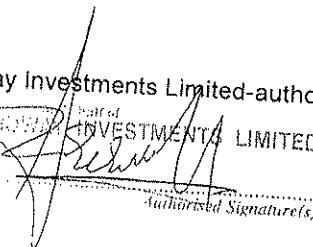


TRANSLATION

AIDWAY INVESTMENTS LIMITED

Signature: [signed-illegible] [Stamp of Aidway Investments Limited-authorized Signature(s)]

Name: STATHIS THEOFANOS
Authorized representative:



MINISTRY OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT AND TOURISM

Signature:[signed-Predrag Sekulic] [Stamp of the Ministry of Sustainable Development and Tourism]

Name:

Authorized representative:

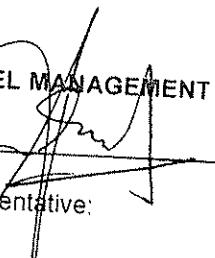


GENERAL HOTEL MANAGEMENT LIMITED

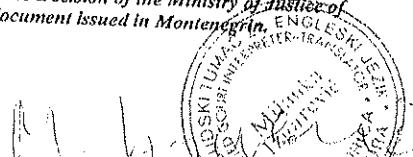
Signature:

Name:

Authorized representative:



I, Milanka Izgarević, permanent court interpreter/translator for the English language, appointed by the Decision of the Ministry of Justice of Montenegro No. 03-1026/03-1, certify that this translation is the true translation of the original document issued in Montenegrin, ENGLISH LANGUAGE, TRANSLATOR-INTERPRETER, MUNICIPAL COURT OF MONTENEGRO, Tivat, dated 10.03.2003.





Datum 2006

HTP Budvanska Rivijera AD (1)

i

Adriatic Properties D.O.O. (2)

i

Aidway Investment Limited (3)

i

Ministarstvo turizma (4)

i

General Hotel Management Limited (5)

UGOVOR O ZAKUPU

koji se odnosi na

Imovinu trenutno poznatu pod nazivom
Hotel Kraljičina plaža
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

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 IZDAVANJE JEDINICA
- 25 OSTVARIVANJE PRAVA PRISTUPA
- 26 ODGOVORNOST
- 27 OBAVIJESTI
- 28 VIŠA SILA

DIO SEDMI: PRAVA NA RASKID UGOVORA

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

DIO OSMI: GARANCIJE

- 33 OBAVEZE GARANTA
- 34 OBAVEZE GARANTA ZAKUPODAVCA

DIO DEVETI: UGOVOR O MENADŽMENTU

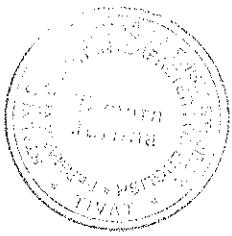
- 35 UGOVOR O MENADŽMENTU

DIO DESETI: ČINIDBENA GARANCIJA

- 36 ČINIDBENA GARANCIJA

DIO JEDANAESTI: ARBITRAŽA I JURISDIKCIJA

- 37 SPOROVI



- 38 OBAVIJEST O SPORU
- 39 PREGOVORI
- 40 ARBITRAŽA
- 41 IMENOVANJE ARBITRAŽNOG TRIBUNALA
- 42 ARBITRAŽNA ODLUKA
- 43 JURISDIKCIJA

DIO DVANESTI: ČINIDBENA GARANCIJA I BANKARSKA GARANCIJA

- 44 ČINIDBENA GARANCIJA I BANKARSKA GARANCIJA

DIO TRINAESTI: ODLOŽNI USLOVI

- 45 PUNOVAŽNOST UGOVORA O ZAKUPU

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

- 46 POSTOJEĆI FF&E

DODATAK 1 - OPIS IMOVINE

DODATAK 2 - IZUZEĆA I ZADRŽAVANJA PRAVA

DODATAK 3 - OPTEREĆENJA

DODATAK 4 - ODREDBE KOJKE SE ODNOSE NA RADOVE

DODATAK 5 - ZAGARANTOVANA RENTA

DODATAK 6 - OBRTNA RENTA

DODATAK 7 - OPIS RADOVA

DODATAK 8 - POSLOVNI PRODAJNI UGOVOR

DODATAK 9 - FORMA UGOVORA O MENADŽMENTU

DODATAK 10 - FORMA ČINIDBENE GARANCIJE



OVAJ UGOVOR O ZAKUPU sačinjen je dana 2006 IZMEDJU:

- (1) HTP Miločer AD sa registrovanim sjedištem u 85315 Sveti Stefan, Crna Gora [Reg. broj Kompanije ...] (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 (u daljem tekstu: Garant Zakupodavca)
- (5) General Hotel Management Limited sa registrovanim sjedištem na 1 Orchard Spring Lane #0402 Tourism Court, Singapore 247729 (u daljem tekstu: GHM)

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 odredjena.

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 SS.

1.4 'Ukupan procenat obrta'

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

1.5. 'Datum izdavanja uvjerenja'

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

1.6. 'Sporazum o koncesiji'

'Sporazum o koncesiji' znači svaki ugovor koji sklopi Zakupac ili GHM 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 Sporazum o koncesiji' ne obuhvata 'Dozvoljeni podzakup'.

1.7. 'Cjevovodi'

'Cjevovodi' označavaju cijevi, kanalizacione cijevi, odvode, 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 uredjaje - a koji se nalaze u, na, nad ili ispod Imovine.

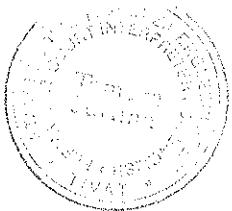
1.8. 'Datum roka'

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

1.9. '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 Klaluzulom 43.

1.10. 'Zaposleni'



'Zaposleni' znači 35 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.

1.11. 'Procijenjeni datum završetka'

'Procijenjeni datum završetka' znači 31. decembar 2008.

1.12 'Višak rente'

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

1.13. 'Kapaciteti'

'Kapaciteti' je termin koji svojim značenjem pokriva sve i svaki hotel, restoran, bar, prodavnici, kiosk, fitness centar, spa, vodene sportove ili druge kapacitete ili druge rekracione 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.

1.14. '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, bez ograničenja, namještaj u holu, tepihe i druge podne obloge, draperije/zavjese, stlike, 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 uredjaji) 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.

1.15. 'Viša sila'

'Viša sila' znači svako djelovanje sila prirode od kojeg se oštećena strana nije mogla zaštiti 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.

1.16. 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.

1.17. 'GHM'

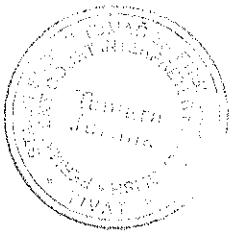
'GHM' ima značenje General Hotel Management Limited ili druga takva Kompanija grupe General Hotel Management Limited-a koja stupa u Ugovor o menadžmentu i koja je strana ovog Ugovora isključivo u smislu DIJELA DEVET ovog Ugovora.

1.18 'Imovina u vlasništvu GHM-a'

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

1.19. GHM standardi

'GHM standardi' znači standarde po kojima treba da se vodi i održava Imovina, a to su standardi najkvalitetnijih kapaciteta, aktivnosti i usluga koji su, generalno gledano, u skladu sa nivoom usluga i poslovanja koji preovladavaju u drugim mjestima za odmor koje vodi GHM ili Grupa kompanija General Hotel Management Limited-a tokom čitavog Roka trajanja zakupa i ne nižeg standarda nego što su standardi usluga i poslovanja koji preovladavaju u drugim mjestima za odmor koje vodi GHM ili Grupa kompanija General Hotel Management Limited-a na datum ovog Ugovora. Tokom Roka trajanja zakupa, Imovina će poslovati i održavati se u skladu sa GHM standardima.



1.20. '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.

1.21. 'Zagarantovana renta'

'Zagarantovana renta' znači inicijalni iznos od 500.000€ 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.

1.22. 'Dani polugodišta'

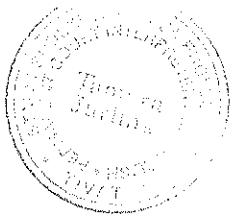
'Dani polugodišta' znače 15. jul i 15. januar u svakom Obračunskom periodu.

1.23. '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.

1.24. '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.



1.25. 'Zaposleni hotela'

'Zaposleni hotela' znači zaposlene koje Zakupac povremeno zapošljava na Imovini tokom čitavog perioda Roka zakupa i uključivaće i Zaposlene dok su zaposleni (ali ne ponovo zaposleni) od strane Zakupca na Imovini na datum ovog Ugovora o zakupu.

1.26. '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.

1.27. 'Osigurani rizici'

'Osigurani rizici' označavaju rizike od gubitaka ili oštećenja uslijed požara, oluje, bure, zemljotresa, groma, eksplozije, pobune, gradjanskih nemira, zlonamjernog oštećenja, terorizma, udara vozila, aviona ili predmeta ispuštenih iz aviona - osim rizika rata - šteta od poplava, i pucanja i prelivanja 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.

1.28. '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 od odredbi ovog Ugovora o zakupu, do datuma na koji se takvo plaćanje izvrši.

1.29. 'Kamatna stopa'

'Kamatna stopa' označava zvaničnu kamatnu stopu koja bude objavljena od strane Vlade Crne Gore ili Centralne banke Crne Gore tokom Roka zakupa i koja trenutno iznosi 6% godišnje.



1.30. Tumačenje 'pristanka' i 'odobrenja'

Pozivanje na 'pristanak Zakupodavca' ili riječi koje imaju sličan efekat predstavljaju upućivanje na prethodni pismeni pristanak potpisani 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.

1.31. 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 33.

1.32. Tumačenje 'Zakupodavca'

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

1.33. 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 pozivanje na 'Kraj roka zakupa' jeste upućivanje na završetak Roka zakupa bez obzira na to kada i kako je on određen.

1.34. Tumačenje 'Zakupca'

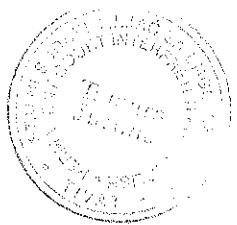
'Zakupac' obuhvata bilo koje lice koje je za sada obavezano klauzulama ovog Ugovora o zakupu koje se odnose na Zakupca.

1.35. 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.

1.36. 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.



1.37. 'Zakonske obaveze'

'Zakonske obaveze' označavaju svaku onu 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.

1.38. '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.

1.39. 'Ugovor o menadžmentu'

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

1.40. 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.

1.41. '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. Takva upotreba će uključivati iznajmljivanje i poslovanje Jedinica u skladu sa Klauzulom 24.

1.42. 'Dozvoljeni podzakup'

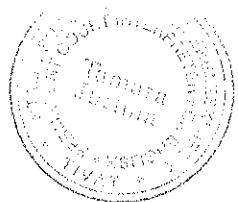
'Dozvoljeni podzakup' predstavlja davanje u podzakup kioska, prodavnice ili Jedinice.

1.43. 'Plan'

'Plan' znači plan dat u prilogu ovom Ugovoru o zakupu, a isti plan krupne razmjere su strane potpisale kao odvojeni dokument u dva primjerka i smatra se dijelom ovog Ugovora.

1.44. 'Sistemi opreme'

'Sistemi opreme' predstavljaju sisteme opreme i mehanizacije koji se s vremenom na vrijeme mogu obezbijediti kao dodatni sadržaji na Imovini, kao što su sistemi za



bezbjednost i praćenje, protivpožarni alarmi i oprema, prskalice, sistemi za grijanje, ventilaciju i klimatizaciju, oprema za javno obraćanje i druga komunikaciona oprema.

1.45. 'Preliminarna renta'

'Preliminarna renta' označava iznos od

- (a) 150.000 eura godišnje (i proporcionalno za dio godine) koji je plativ od Datuma stupanja na snagu do i uključujući dan neposredno prije Datuma početka rente u skladu sa Klauzulom 2.1.1.;
- (b) sumu od 200.000 eura plativu u skladu sa Klauzulom 2.1.2

1.46. 'Imovina'

'Imovina' označava

1.46.1 zemljište, kako je posebno opisano u Dodatku 1 i detaljnije prikazano na Planu i ovičeno ljubičastom bojom,

1.46.2 objekte poznate na datum ovog ugovora kao Hotel Kraljičina plaža i sve druge objekte trenutno instalirane na zemljištu opisanom u Dodatku 1;

1.46.3 one od Radova koji se s vremena na vrijeme vrše na navedenom zemljištu i zgradama.

1.46.4 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

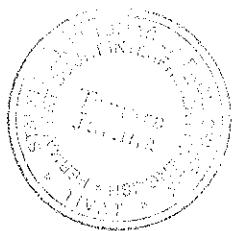
1.46.5 sve dodatke, izmjene i poboljšanja na navedenom zemljištu ili zgradama, i

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

1.47. '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.

1.48. 'Pozivanje na klauzule i dodatke'

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

1.49. 'Pozivanje na zakone'

Ukoliko nije drugačije izričito naznačeno, svako pozivanje na neki odredjeni 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 uredbe donesene po tom zakonu.

1.50 '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, štогод bude ranije.

1.51. 'Rente'

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

1.52. 'Ugovor o zakupu Svetog Stefana'

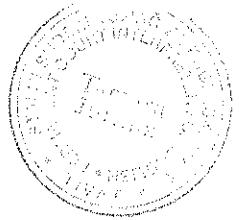
'Ugovor o zakupu Svetog Stefana' znači Ugovor o zakupu sklopljen između HTP Budvanska Rivijera AD i Zakupca i datiran na isti datum kao i ovaj Ugovor o zakupu, a gdje se u ovom Ugovoru upućuje na termine 'Zagarantovana renta za SS', 'Datum početka rente za SS', 'Procenat obrta SS' 'Obrtna renta SS' značiće redom Zagarantovanu rentu, Datum početka rente, Procenat obrta i Obrtnu rentu kako su definisani u Ugovoru o zakupu Svetog Stefana.

1.53. 'Rok trajanja zakupa'

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

1.54. 'Datum raskida'

'Datum raskida' označava, u skladu sa stavom 2.4 Dodatka 4, datum koji predstavlja godišnjicu Procijenjenog datuma završetka.



1.55. '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.

1.56. 'Obrtna renta'

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

1.57 'Jedinica'

'Jedinica' ili 'Jedinice' znači rezidencijalnu jedinicu ili vilu koja čini dio Imovine kako je detaljno opisano u Klauzuli 24 i Dodatku 7 i koja će se, za potrebe ovog Ugovora o zakupu, takođe smatrati sobom za goste.

1.58 'PDV'

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

1.59. 'Radovi'

'Radovi' označavaju rade 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 na dolje navedene datume i na dolje opisani način:

2.1.1. iznos od 150.000 eura godišnje plativ u jednakim kvartalnim ratama od po 37.500 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 poslednju ratu



bude proporcionalna Godišnjoj preliminarnoj renti od 150.000 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 kompenzirno Zagarantovanom rentom dok se ne refundira takvo preplaćivanje Zakupcu; i

2.1.2. iznos od 200.000 eura plativ na Datum stupanja na snagu;

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

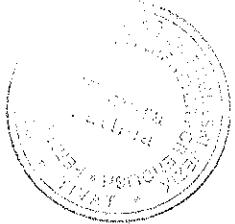
2.2.1. Zagarantovana renta plativa je u jedankim mjesecnim ratama prvog dana svakog mjeseca, osim što je prva mjesecna rata plativa na Datum početka rente za period od Datuma početka rente do kraja mjeseca u kome je Datum početka rente, a posljednja mjesecna rata plaća se prvog dana završnog mjeseca 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.

2.4. strane potvrđuju da će se Zagarantovana renta i Obrtna renta platite po ovom Ugovoru zbrajati sa Zagarantovanom rentom SS i Obrtnom rentom SS za svrhu izračunavanja ukupne Zagarantovane rente i Obrtne rente plative i po ovom Ugovoru i po Ugovoru o zakupu Svetog Stefana 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 SS, a kako se to potvrdi u Uvjerenju 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 ODNOSE 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 SS 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 pripreme Imovine za otvaranje za javnost.

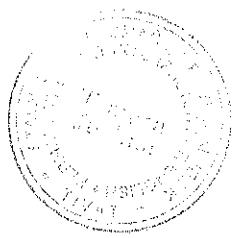
5 RENTE

Zakupac plaća Rente kako je predvidjeno 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 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 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 odredjeni 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 iznos 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; krečenje, 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. Imovina će biti nazvana onim imenom koje Zakupac predloži prije Datuma početka rente i koje odobri Zakupodavac (a takvo odobrenje se neće nerazumno uskratiti) 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, pod uslovom da se Zakupodavac neće protiviti ako Zakupac želi da nastavi da koristi Ime Hotel Kraljičina plaža. Bez obzira na gore navedeno, Zakupodavac neće imati nikakvo pravo da koristi ime „GHM“ ili „General Hotel Management Limited“.

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 koja će u svakom trenutku biti u skladu sa Dozvoljenom upotrebom i Standardima GHM-a;

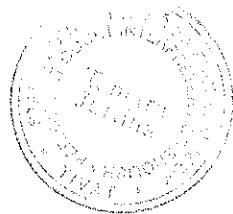
7.1.2 popravlja i/ili zamijeni i/ili dopunjava FF&E prema standardima koji će biti u skladu sa Standardima GHM-a i Dozvoljenom upotrebom;

7.1.3 sve Sisteme opreme koje čine dio Imovine, ili su ugradjene 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, a najmanje jednom mjesечно;

7.1.6 uređuje i održava eksterijere Imovine uredjene prema standardima koji su konzistentni sa i odgovaraju Standardima GHM-a i Dozvoljenoj upotrebi;



7.1.7 uređuje i održava enterijere Imovine uredjene prema standardima koji su konzistentni sa i odgovaraju Standardima GHM-a 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 se Popravni radovi moraju na odgovarajući način završiti;

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 38 i time će se odredbe DIJELA JEDANAEST ovog Ugovora primjenjivati, ali ukoliko se 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 prihvatljivom 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.

8 ADAPTACIJA

8.1 Nakon Datuma izdavanja uvjerenja Zakupac neće:

8.1.1 vršiti adaptaciju ili 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 podklauzuli) pod slijedećim uslovom:

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 Zakupac može, uz prethodni pristanak Zakupodavca, koji se neće neopravданo 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.

8.5 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 GHM-a i Dozvoljenom upotrebom.

9 KORISNIK

9.1 Zakupac neće koristi 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 i koristi Imovinu 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;

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

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

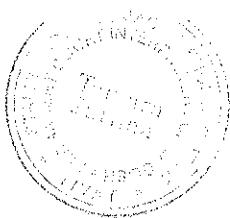
10.3. Ustupanje

Zakupac neće ustupiti svoja prava na zakup cijele ili 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 neopravданo 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.

10.4.5 Bez obzira na prethodno, sledeće odredbe će se primjenjivati na Dozvoljeni podzakup Jedinice (ali ne na druge Dozvoljene podzakupe):

- (a) U pogledu podklauzule 10.4.2 (d), pristanak Zakupodavca se neće uskratiti pod sulovom da cijena koju plaća podzakupac za Jedinicu („Premija“) je Premija koju bi Zakupac trebalo razumno da postigne na otvorenom tržištu i osim toga ako su ispoštovani svi ostali uslovi u Klauzuli 10.4 i Klauzuli 24;



(b) U pogledu podklauzule 10.4.3 (b), Zakupodavac prihvata da podzakupac plaća samo osnovnu ili noiminalnu rentu imajući u vidu Premiju koju plaća podzakupac;

(c) U pogledu podklauzule 10.4.3 (d), Zakupac će predati Zakupodavcu prije plasiranja Jedinica na tržište standardni obrazac ugovora o podzakupu primjenljivog na Jedinice radi odobravanja (a da se takvo odobrenje nerazumno ne uskrti) i, kada se jednom odobri, Zakupac neće biti u obavezi da podnosi obrazac za svaki pojedinačni ugovor o podzakupu Jedinice Zakupodavcu radi odobravanja, izuzev za svaki predloženi podzakup koji odstupa po bilo kom suštinskom pitanju od obrasca ugovora o zakupu koji je odobrio Zakupodavac ili na neki drugi način ne poštuje osale uslove sadržane u Klauzuli 10.4 ili Klauzuli 24.

10.5. Ugovor o menadžmentu

10.5.1. Zakupac prihvata da, u skladu sa Klauzulom 45, ovaj Zakup neće stupiti na snagu niti imati pravno dejstvo dok se Ugovor o menadžmentu (i) ne potpiše između Zakupca i GHM-a 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 odobrenja, da bi se izbjegla sumnja, jeste u potpunosti stvar slobodnog odlučivanja Zakupodavca, izuzev što se Ugovor o menadžmentu može prenijeti ili ustupiti Kompaniji grupe GHM bez prethodnog odobrenja Zakupodavca.

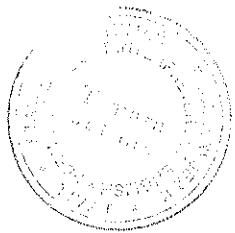
10.6 Sporazumi o koncesiji

10.6.1 Zakupac ili GHM 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 Ugovora o zakupu;

(b) Sporazum o koncesiji za Obrtni kapacitet sadrži obavezu na strani koncesionara prema Zakupcu i Zakupodavcu da dostavi pojedinosti 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 izmedju Zakupca i koncesionara;

(e) prije zaključivanja Sporazuma o koncesiji za Obrtni kapacitet, Zakupac će prvo dobiti od Zakupodavca pismeni pristanak koji se neće neopravданo 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 njegov Polugodišnji izvještaj o obrtu za odgovarajući Polugodišnji period i njegovo 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. Obavještavanje

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.

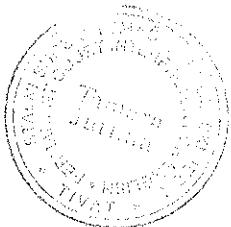
11 ZAKONSKE OBAVEZE

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 vremenem 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 državinu 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 GHM-a i standarda koji se zahtjevaju 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 zahtjevaju Dozvoljenom upotrebom;

12.4 će održavati i poslovati Imovinom, uključujući Kapacitete i FF&E, prema standardima koji se zahtjevaju u Standardima GHM-a;

12.5 će podnijeti molbu 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 zahtjeva 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 GHM upravlja Imovinom u skladu sa uslovima Ugovora o menadžmentu i sa Standardima GHM-a;

12.8. Izuzev gdje se zatvaranje zahtjeva radi popravke ili održavanja ili radi zamjene FF&E ili da se sproveđe 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 GHM-a, 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 35 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 29.2, 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 Miločer AD 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 mjesecni 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 29.2.

13.5 Iznos zarada, plata i drugih naknada za Zaposlene na određenom radnom mjestu ne smije biti niži od, za mjesec za koji se vrši plaćanje, 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 Miločeru AD 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 obuči Zaposlene hotela da osigura nivo usluga koji se zahtijeva Standardima GHM-a.



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 mjerjenje;

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;

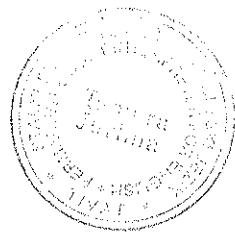
14.4 da postupi u skladu sa Zakonskom obavezom ukoliko to Zakupac ne uradi;

15 TROŠKOVI

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

15.1 podnošenje molbe od strane Zakupca za pristanak Zakupodavca (bez obzira da li je odobrenje dato ili ne ili je molba povučena) 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 Renti 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

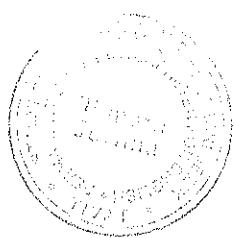
Na kraju Roka zakupa Zakupac će, ukoliko se tako razložno zahtijeva i u slučaju kada se zakup ne obnavlja,:

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 nacrta 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, imaće slijedeća značenja ukoliko se kontekstom ne zahtijeva drugačije;

18.1 Osiguranje označava osiguranje izvršeno u onoj filijali od ugleda, ili od strane onih osigуратеља, 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;

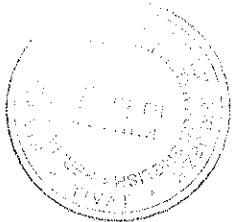
18.1.3 odgovornost treće strane i građanska odgovornost na Imovini na onaj iznos koji Zakupodavac može s vremena na vrijeme razložno smatrati razboritim;

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, pucanja i prelivanja rezervoara za vodu, aparata i cijevi, zemljotresa, slijeganja, klizanja zemljишta 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 povraćaj 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 revnosno 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.

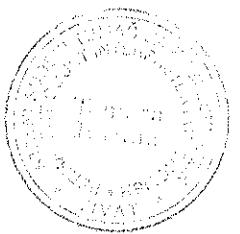
19.4.2 u onoj mjeri u kojoj je takva suma nedovoljna kao rezultat Zakupodavčeve radnje, nemara ili neizvršenja, nadoknaditi takav nedostajući iznos iz vlastitih sredstava;

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

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 cijelosti ili djelomično nepodesna za zakup i korištenje i Osiguranje nije poništено niti bilo 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 ovlašćenje bilo kojeg od njih, tada će Rente ili njihov veliki dio, u skladu sa prirodom i obimom pretrpljene štete, prestati da budu platne



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

Ukoliko je Imovina toliko uništena ili oštećena uslijed Osiguranog rizika da je ona bilo u cijelosti ili djelomično nepodesna za korištenje i Osiguranje nije poništено 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 ovlašćenjem 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 povrati 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 se pribavila sva neophodna odobrenja i takodje i materijal i suštinski početak radova na povraćaju, i

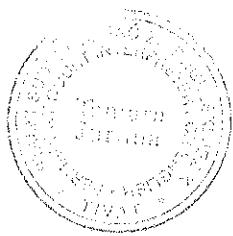
vraćanje u prijašnje stanje označava ponovnu izgradnju i ponovno opremanje Imovine da odgovara standardima i projektu na Datum odobrenja zavisno samo od onih stvari koje su obično sadržane u graditeljevoj *snagging* listi (*lista nedostataka, prim.prev.*).

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

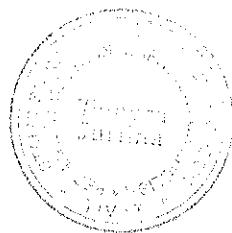
21.4 Svi iznosi koji se plaćaju po bilo kojoj polisi Osiguranja će pripasti Zakupodavcu, osim onih djelova Osiguranja od prekida poslovanja koji se odnose na gubitak poslova ili gubitak profita Zakupca.

22 UGOVORNE ODREDBE ZAKUPCA KOJE SE ODNOSE NA OSIGURANJE

Zakupac ugovara sa Zakupodavcem da će Zakupac učiniti slijedeće:



- 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 22.3, primjeniče primitak od polise osiguranja da povrati u predjašnje stanje FF&E što je praktično moguće prije nakon takvog oštećenja ili uništenja i ispraviti svaki nedostatak;
- 22.5 platiti Zakupodavcu na zahtjev Renu 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 cijelosti ili djelimično 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 cijelokupno 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 povrati 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 kad god 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

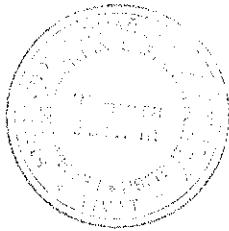
Da neće graditi, mijenjati, proširivati ili pripremati za gradnju bilo koju susjednu lokaciju ili zgradu na bilo kojoj susjednoj lokaciji koja je u vlasništvu Zakupodavca i tamo gdje takva izgradnja, izmjene, proširenja ili pripremni radovi obuhvataju gradnju ili građevinske radove u okviru [10] metara 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 upotreboom.

23.4 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).



23.5 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 obeštetiti Zakupca za sve troškove, potraživanja, dugovanja ili zahtjeve koji su nastali uslijed 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.

23.6 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 Svetog Stefana) 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 dobrom 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 IZNAJMLJIVANJE JEDINICA

Zakupodavac prihvata da Zakupac može Jedinice dati u podzakup trećim stranama pod uslovom da:

24.1 rok trajanja takvog podzakupa ne bude duži od Roka trajanja zakupa manje jedan dan;

24.2 takvo davanje u podzakup bude u skladu sa uslovima klauzule 10.4; i

24.3 takve treće strane sklapaju ugovore o menadžmentu jedinica sa Zakupcem i/ili GHM-om i osim toga pod uslovom da Zakupac mora predati uslove i obaveze iz standardne forme ugovora o menadžmentu jedinica Zakupodavcu radi dobijanja pismenog odobrenja (takvo odobrenje se ne smije nerazumno uskratiti) prije plasiranja Jedinica na tržište i koji će uključivati uslove koji daju pravo GHM-u da posluje Jedinicom kao jednom od soba hotela koja čini dio Imovine kad podzakupac takve Jedinice ne zahtijeva takvu Jedinicu za svoju privatnu upotrebu i takođe daje pravo GHM-u na prihode koji neće iznositi manje od 10% troškova i rashoda nastalih pri održavanju Jedinica u skladu sa GHM standardima i u skladu sa uslovima ovog



Ugovora o zakupu i da Zakupac dobija ne manje od 50% neto prihoda od poslovanja Jedinicom, a termin „neto prihodi“ znači bruto prihode od izdavanja nakon što se oduzmu (gdje je to primjenljivo) provizije za turističke agente i kreditne kartice i svi drugi direktni ili alocirani troškovi koji su nastali u vezi izdavanja Jedinica.

25 OSTVARIVANJE PRAVA PRISTUPA

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

- 25.1 uputiti u razumnom roku unaprijed pismenu obavijest Zakupcu (osim u slučaju hitnosti);
- 25.2 ostvariti pravo na način koji prouzrokuje što je moguće manje štete i smetnje u datim okolnostima;
- 25.3 uložiti razumne napore da se izazove što je manje praktično izvodljivo prekida poslovanja Imovine u skladu sa Dozvoljenom upotrebom; i
- 25.4 što je prije moguće ispraviti svako fizičko oštećenje koje je prouzrokovano.

26 ODGOVORNOST

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

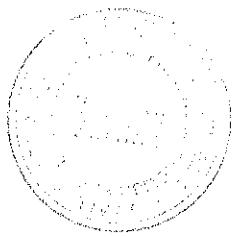
26.2 Zakupac neće biti u obavezi da plaća PDV na Preliminarnu rentu, Zagarantovanu rentu ili Obrtnu rentu, što će biti obaveza Zakupodavca.

27 OBAVIJESTI

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

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

- 27.2.1 ako je uručena primaocu ručno ili preko međunarodno priznate i ugledne kompanije za uručivanje pošiljki;
- 27.2.2 ako je poslata preporučenom pošiljkom prve klase adresirana na primaoca;
- 27.2.3 ako je poslata faksom na primaoca po svakom slučaju na potvrđenu adresu;



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

27.3.1 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;

27.3.2 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;

27.3.3 ukoliko je poslata avionskom ili medjunarodnom poštom (osim u vrijeme kada je pošiljalac upoznat ili bi trebao biti upoznat sa prekidom relevantne poštanske službe) - 6 radnih dana nakon slanja, isključujući dan slanja;

27.3.4 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.

27.4 U svrhu ove klauzule:

27.4.1 potvrđena adresa označava bilo što od slijedećeg:

(a) u slučaju kompanije, njeno registrovano sjedište ili adresa navedena u ovom ugovoru;

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

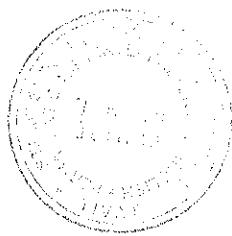
(c) na drugu adresu kako u pismenoj formi jedna strana obavijesti drugu u bilo kom trenutku tokom trajanja Roka zakupa.

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

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

28 VIŠA SILA

28.1 Ukoliko Zakupac ne ispuní bilo koju ugovornu odredbu, preuzetu obavezu, uslov ili slične obaveze po ovom Ugovoru uslijed dejstva Više sile, to neizvršenje neće predstavljati, za svrhe klauzule 29.2, kršenje odredbi ili uslova ovog Ugovora i takvo neizvršenje će biti opravdano dok god 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 početka uticaja Više sile na njegovo poslovanje.

DIO SEDMI: PRAVA NA RASKID UGOVORA

29 PRAVO ZAKUPODAVCA DA RASKINE UGOVOR

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

29.1 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

29.2 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

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

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

29.5 Ugovor o zakupu Svetog Stefana bude raskinut;

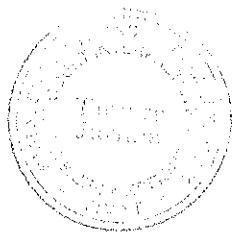
29.6 Zakupac ne ispuni bilo koji od uslova na koje se upućuje u Klauzuli 45 do Datuma stupanja na snagu.

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

29.8 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-klavuzuli ukoliko:

29.8.1 se Ugovor o menadžmentu obnovi na ili prije isteka izvornog (i, ako je primjenljivo, obnovljenog) roka Ugovora o menadžmentu; ili

29.8.2 u roku od tri mjeseca od datuma raskida Ugovora o menadžmentu Zakupac nađe drugog renomiranog međunarodnog operatera hotela koji (i) ima iskustva u poslovanju luksuznih hotela; i (ii) smatra se da je sličnog ili višeg standarda od GHM-a; i (iii) odobren je od strane Zakupodavca (a takvo odobrenje neće biti nerazumno uskraćeno ili odlagano), i (iv) voljan je da sklopi ugovor o menadžmentu za poslovanje



Imovinom u skladu sa Dozvoljenom upotrebom pod uslovima koje će odobriti Zakupodavac (a takvo odobrenje neće biti nerazumno uskraćeno ili odlagano).

Strane potvrđuju da ukoliko Zakupodavac raskine ovaj Ugovor u skladu sa Klauzulom 29, onda će FF&E pripasti Zakupodavcu izuzev Imovine u vlasništvu GHM-a.

30 NESOLVENTNOST

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

30.1 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;

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

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

ali isključujući dobrovoljnu likvidaciju u svrhu spajanja.

31 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.

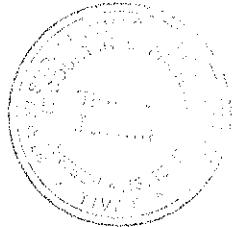
32 PRAVO OBIJE STRANE NA RASKID UGOVORA

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

33 OBAVEZE GARANTA

33.1 Garant ugovara sa Zakupodavcem da će tokom Roka zakupa Zakupac (ovdje to znači Aidway Investments Limited) 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.



33.2 Na obaveze Garanta neće ni na koji način uticati:

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

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

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

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

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

33.2.6 bio koji drugi čin, stvar ili predmet, ili oslobođanje bilo kojeg lica, osim izričitog oslobođanja u pismenoj formi od strane Garanta.

33.3 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 priхватiti novi zakup Imovine;

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

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

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

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

34. OBAVEZE GARANTA ZAKUPODAVCA

Obaveze Garanta Zakupodavca prema Zakupcu:



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.

34.2 izvršenje obaveza Zakupodavca sadržanih u klauzulama 23.1 i 23.4.

DIO DEVETI: UGOVOR O MENADŽMENTU

35. Ugovor o menadžmentu

Na ili prije Datuma stupanja na snagu, GHM i Zakupac su saglasni da sklope Ugovor o mendžmentu 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

36 Činidbena garancija

36.1 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 SS koji iznosi 40 miliona) ukoliko Zakupodavac ponovno stupi ili dodje u ponovni posjed Imovine u skladu sa stavom 8 Dodatka 4.

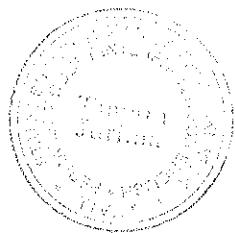
DIO JEDANAESTI: ARBITRAŽA I JURISDIKCIJA

37 Sporovi

Svi sporovi (u daljem tekstu: 'Spor') izmedju 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.

38 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.



39 Pregovori

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

40 Arbitraža

40.1 Svaki spor koji ne bude riješen medjusobnim dogovorom izmedju 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 medjunarodnu arbitražu (u daljem tekstu: LCIA pravila) kako je to dopunjeno ovom klauzulom.

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

40.3 Sjedište arbitraže će biti London.

40.4 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 takodje dostaviti uz takav dokument i engleski prevod glavnih njegovih dijelova.

40.5 Arbitražni tribunal će sprovesti postupak u skladu sa LCIA pravilima kako je to dopunjeno ovom klauzulom i imaće ovlašćenje 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.

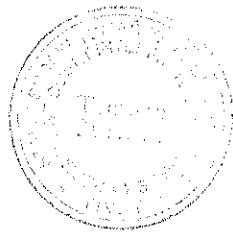
40.6 U skladu sa LCIA pravilima arbitražni postupak će početi kada jedna od ugovornih strana (u daljem tekstu: Predlagač) pošalje svoj Zahtjev za arbitražu u Pisarnicu LCIA suda. Prilikom dostavljanja svog Zahtjeva za arbitražu LCIA-u, Predlagač mora istovremeno dostaviti Zahtjev za arbitražu i drugim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

41. IMENOVANJE ARBITRAŽNOG TRIBUNALA

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

41.2 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.

41.3 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.



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

41.5 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 tribunalisa, 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 predvidjeno pod-klauzulama 41.1 - 41.4 ovog Ugovora o zakupu.

42. ARBITRAŽNA ODLUKA

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

42.2 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 tribunalisa i osim za bilo koji postupak kojim se traži privremena ili druga provizorna pomoć putem arbitražnog postupka u bilo kojem sudu nadležne jurisdikcije.

43 JURISDIKCIJA

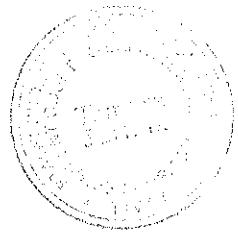
Ovaj Ugovor o zakupu će se u svakom pogledu upravljati prema i tumačiti u skladu sa zakonima Republike Crne Gore.

DIO DVANAESTI: ČINIDBENA GARANCIJA I BANKARSKA GARANCIJA

44 ČINIDBENA GARANCIJA I BANKARSKA GARANCIJA

44.1 Činidbena garancija od 250.000 eura u korist Zakupodavca trenutno na snazi nastaviće da bude punovažna dok se ne izda i stupa na snagu bankarska garancija na koju se upućuje u narednoj Klauzuli 44.2.

44.2 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 Preliminarnе 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 29 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 36 bude izdata i na snazi ili (ii) ukoliko se Ugovor o zakupu raskine u skladu sa Klauzulom 31 ili 32 izuzev gdje je do raskida po osnovu tih klauzula došlo uslijed neizvršenja od strane Zakupca.

DIO TRINAESTI: ODLOŽNI USLOVI

45. PUNOVAŽNOST UGOVORA O ZAKUPU

45.1 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:

45.1.1. Ugovor o menadžmentu i pripadajući sporazumi (i) sklopljeni od strane Zakupca i GHM-a i (ii) sami stupili na snagu i dobili pravno dejstvo i (iii) njihove ovjerene kopije dostavljene Zakupodavcu u skladu sa Klauzulom 35.1; i

45.1.2. činidbena garancija na koju se upućuje u Klauzuli 44.2 dostavljena Zakupodavcu u formi koja će zadovoljiti Zakupodavca i ista ne stupa na snagu; i

45.1.3. da se sklopi Ugovor za zakup Svetog Stefana.

45.2. 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 Klauzulom 13.

45.3 Ukoliko uslovi na koje se upućuje u pod-klauzulama 45.1.1, 45.1.2 i 45.1.3 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

46. POSTOJEĆI FF&E

46.1 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.

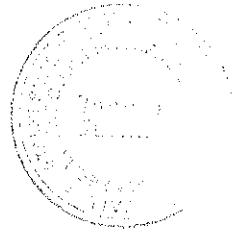
OVAJ UGOVOR O ZAKUPU JE SAČINJEN U TRI PRIMJERKA NA DATUM NAZNAČEN NA POČETKU OVOG UGOVORA O ZAKUPU.



DODATAK 1

Opis Imovine

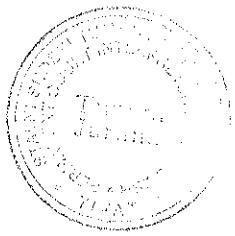
Sva zemlja koja je na Planu označena ljubičastim ivicama i koja uključuje katastarske parcele broj 965, 966, 967, 968, 969, 970, 1009, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021 and 1023 u Katastru Republike Crne Gore.



DODATAK 2

Izuzeća i zadržavanja prava

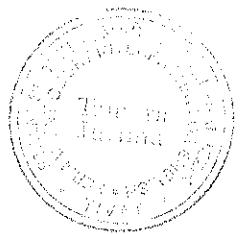
1. Pravo da se u nekom odgovarajućem roku i uz odgovarajuću obavijest (osim u slučaju hitnosti) stUPI na Imovinu onoliko često koliko to bude potrebno po ovom Ugovoru o zakupu u sve svrhe za koje je Zakupac saglasan po ovom Ugovoru o zakupu da dozvoli pristup.
2. Pravo na izgradnju i inspekciju, održavanje, 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 prouzrokovana 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;
- Pravo javnog korištenja (sa ili bez vozila) 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 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 ili 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 'Dovoljena promjena'

Pozivanje na 'dovoljene 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 Inspektora čije odobrenje se ne može neopravdano uskratiti.

1.7 'Neprihvatljiva promjena'

Uputovanje 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 i štetila upotrebi Imovine ili dijela Imovine za Dovoljenu 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, crteže, specifikacije i ostalu dokumentaciju koja se odnosi na Radove.

2 Izvođenje Radova

2.1 Davanje odobrenja

Zakupac mora

2.1.1 podnijeti zahtjev za dobijanje svih neophodnih odobrenja potrebnih za izvođenje Radova do Datuma podnošenja odobrenja; i

2.1.2 ažurno 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 GHM-a;

2.2.5 u skladu sa gradjevinskom 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

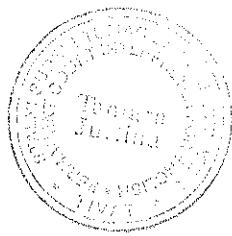
U slučaju kada izvodjenje Radova kasni i takvo kašnjenje se, po prihvatljivom mišljenju Projektanta, pripisuje nekom faktoru kašnjenja, Zakupcu treba biti dozvoljeno produženje vremena za izvodjenje Radova utvrđeno u skladu sa stavom 2.5 ovog Dodatka i datum do kojeg se od Zakupca zahtijeva da Radovi budu izvedeni i završeni kako je predvidjeno 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 uvjerenje o tome i kopiju istoga dostavlja Zakupodavcu. Datum ovog Uvjerenja o završetku radova naziva se Datumom izdavanja uvjerenja.



2.7 Neriješena pitanja

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

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, gradjevinskog 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;

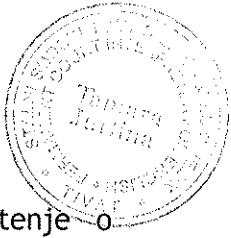
3.1.2 dostaviti Zakupodavcu kopiju svakog zahtjeva za dobijanje odobrenja, zajedno sa kopijom svih pratećih crteža i ostale dokumentacije, kao i kopiju svakog dobijenog odobrenja;

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.

3.2 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 omoguće 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 datuma kada je Obavještenje o odobrenju uručeno Zakupodavcu, Zakupac može raskinuti ovaj Ugovor u skladu sa Klauzulom 31 pod uslovom, međutim, da ukoliko ima neslaganja između Zakupodavca i Zakupca u vezi toga da li Problem sa odobrenjem materijalno i nepovoljno mijenja ili modificuje 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 modificuje 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 modificuje 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

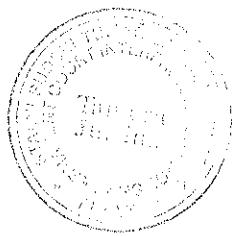
Ukoliko Zakupac ne dobije neophodna odobrenja koja se zahtijevaju za početak Radova do Krajnjeg roka onda svaka strana može raskinuti ovaj Ugovor u skladu sa odredbama Klauzule 32.

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 Obavještavanje 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 niti 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 Građevinskim ugovorom;

4.1.4 Obavještavanje o nepoštovanju obaveza od strane izvođača građevinskih radova

Zakupac mora odmah obavijestiti Zakupodavca o svakom propustu izvođača 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 niti 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

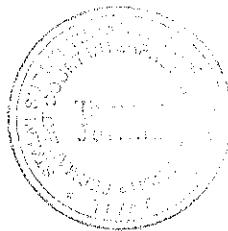
5.2.1 Obavijest o nedostacima

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.

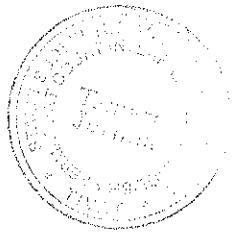
6 Opšti dio

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, terete 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 koja 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 obeštetiti 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 Odgovornst treće strane

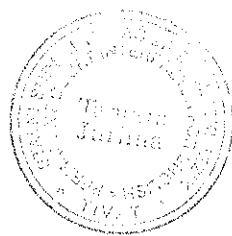
Zakupac mora odmah izvršiti i održavati ona osiguranja i u onim iznosima koje Zakupodavac može s vremena na vrijeme razložno zahtijevati a u vezi odgovornosti Zakupca po, i bilo koje odgovornosti Zakupodavca u odnosu na odgovornost treće strane.

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 polisu 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 ili 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 cijelosti 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.

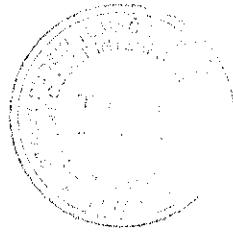
7.8 Upotreba novca od osiguranja

Sav novac koji bude primljen po osnovu polise osiguranja zaključene u skladu sa ovim stavom 7 mora biti pohranjem 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 potvrdjuju 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



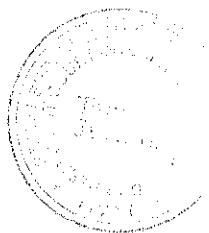
8.2 bilo kada prije Datuma izdavanja uvjerenja i iz bilo kojeg razloga izvodjenje Radova bude u cijelosti ili suštinski odloženo ili se Radovi na drugi način ne nastave regularno i uredno, i ako se u takvom slučaju neizvršenje nastavi ili se ne ispravi u roku od 30 dana nakon upućivanja obavijesti Zakupcu od strane Zakupodavca u kojoj se navodi neizvršenje i poziva na odredbe ovog stava, pri čemu je vrijeme od suštinskog značaja pod uslovom 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 29,

tada Zakupodavac može odmah ili u bilo kom trenutku nakon toga - čak i kada se prethodno pravo ponovnog stupanja shodno ovom stavu odrekne - 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 gradjevinskim 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 koje 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 određen 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 500.000 Eura

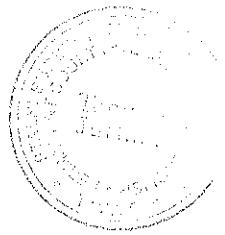
P - proizvod Važećeg indeksa podijeljen osnovnom cifrom za Indeks koji je posljednji objavljen prije datuma Ugovora o zakupu, odnosno takva osnovna cifra iznosi 102,6

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

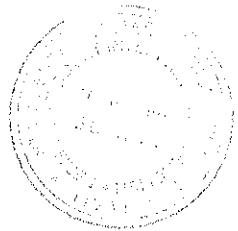
3.1 Zakupodavac mora, što je moguće prije nakon objavljivanja Važećeg indeksa, dostaviti Zakupcu Izvještaj.

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 uslijed 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:

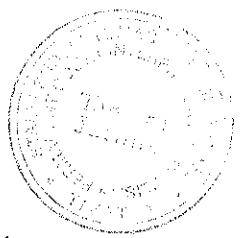
1.1 **Računovodstvena evidencija** označava cjelokupnu evidenciju svih iznosa koji su primljeni i isplaćeni u vezi Zakupčevog poslovanja i biznisa od i sa Imovinom uključujući sve knjige i druge dokumente ili evidenciju (uključujući kompjuterske trake, diskove i druge sisteme pohranjivanja podataka, 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 GHM-a ili Kompanije grupe Zakupca ili GHM-a i uključivače (i) Amanresorts Management BV (kompaniju koja će stupiti u ugovor o menadžmentu sa Zakupcem po Ugovoru o zakupu Svetog Stefana) ili Kompaniju grupe Amanresorts Management BV i (ii) Kompaniju grupe Zakupca ili GHM-a.

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 računima za kupce do iznosa u kojem su preneseni na Zakupčeve uposleno osoblje pored njihovih ugovornih naknada;

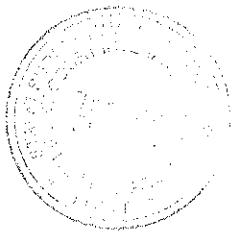


- e) prihvatljivi popusti koji se na odgovarajući način odobravaju tokom redovnog toka obavljanja posla (do iznosa u kojem je puna cijena plaćena od strane kupaca za smanjenu cijenu robe ili usluga uključena u izračunavanje Obrta);
- f) svaki iznos otplaćen ili odbijen sa računa gostiju kao rezultat greške u fakturisanju.
- g) svaki iznos pravilno plaćen podzakupcu Jedinice kao rezultat toga što takva jedinica čini dio poslovanja hotela koje se sprovodi na Imovini za svaki dio Obračunskog perioda i u skladu sa ugovorom o menadžmentu jedinice koji su sklopili Zakupac ili GHM i podzakupac takve Jedinice;
- h) prihodi od finansiranja, prodaje ili drugog raspolažanja osnovnim sredstvima i prihod koji potiče od hartija od vrijednosti i druge imovine stečene i zadržane zarad investiranja;
- i) dobit od finansiranja;
- j) inicijalni operativni fondovi i zajmovi obrtnog kapitala i svaka druga sredstva koja obezbijedi Zakupac ili Kompanija grupe Zakupca;
- k) vrijednost besplatnih soba, roba ili usluga; i
- l) bilo koji zahjev 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 SS prevaziđa Procenat obrta za SS (kako je u nastavku definisano).

1.6 **Obrt** označava u vezi svakog Obračunskog perioda sve iznose novca i novčanih vrijednosti koji su primljene ili koji se primaju od strane Zakupca ili Partnera (bilo da su stvarno plaćeni ili plativi 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, keteringa 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 primljenih kao rezultat potraživanja za gubitak rente;
- (g) iznosa koji su primljeni u vezi dugovanja prethodno objavljenih za nenaplativa;
- (h) svih iznosa od korišćenja i rada na Imovini bilo kakvih mašina i opreme koji su postavljeni na Imovini;
- (i) svih iznosa 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);
- (j) svih prihoda koji se odnose na Jedinice uključujući, ali se ne ograničavajući na, prihode od iznajmljivanja i sve provizije i neto prihode koje dobija GHM i/ili Zakupac u skladu sa Klauzulom 24.3, Premije i/ili sve druge stavke koje plaćaju podzakupci Jedinica, ali isključujući stvarne troškove održavanja Jedinica

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:

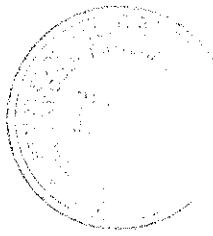
- (a) Prihod od obrta;
- (b) iznos Obrta;
- (c) (ako je primjenjivo) Dozvoljena odbijanja.

1.8 Prihod od obrta označava Obrt u bilo kojem Obračunskom periodu umanjen 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 Zagaranovanu rentu kako je prikazano bilo u Polugodišnjem izvještaju o obrtu ili u Potvrdi o obrtu (gdje je to primjenljivo).

1.11 Jedinstveni sistem znači posljednje dodatke Jedinstvenom 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 mjesecnih izvještaja koje priprema GHM 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:

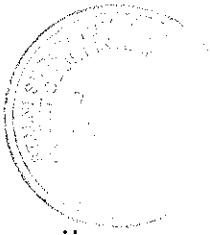
- (a) u slučaju kada je neki iznos plativ za više od jednog Obračunskog perioda, raspodijeliće se izmedju ta dva perioda u skladu sa GAAP-om;
- (b) stavka Obrta obračunata pod jednim naslovom ne može se obračunavati u tom smislu pod drugim naslovom.

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

3.3 Za potrebe izračunavanja Obrta:

(a) Obrt će obuhvatiti obrt svakog Kapaciteta bez obzira da li njime posluje Zakupac ili GHM ili neka treća strana izuzev (i) ako je sklopljen Dozvoljeni podzakup od strane Zakupca (osim Dozvoljenog podzakupa Jedinice ili 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.

(b) Premija koju plaća podzakupac Jedinice će se amortizovati tokom roka trajanja podzakupa i činiće dio Obrta u jednakim ratama u svakom Obračunskom periodu tokom cijelog roka trajanja podzakupa. Na primjer, ako je Premija koju je platio podzakupac Jedinice iznosila 500.000 eura, a rok trajanja podzakupa je 25 godina, onda će se, što se tiče Premije, iznos od 20.000 eura raspodijeliti u Obrt u svakom Obračunskom periodu za svaku od 25 godina roka trajanja podzakupa. Pod



uslovom da je Premija (ili neki njen dio) plaćena od strane podzakupca Jedinice prije Datum početka rente, onda će takva Premija (ili takav dio Premije) biti smatrana za dio Obrta bez obzira na njenu isplatu prije Datum početka rente i amortizovaće se tokom roka trajanja podzakupa kako je opisano u ovoj podklauzuli, izuzev što će svaka amortizovana rata Premije do koje dođe prije Datum početka rente biti akumulirana i činiće dio Obrta u prvom Obračunskom periodu. Tako, ako je u prethodnom primjeru Premija plaćena 2007. godine a Datum početka rente je tek 2009. godine, onda će za svaku godinu, 2007-u i 2008-u, iznos od 2.000 eura (10% amortizovane godišnje rate od 20.000 eura) biti akumuliran i činiće dio Obrta 2009-e godine koja je Prvi obračunski period.

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, dogоворiti 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 Jedinstvenog 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.

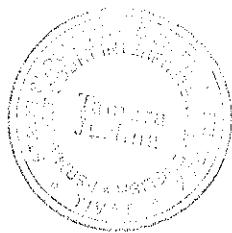
4 UVJERENJE O OBRTU

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

- (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 Obračunski period i tri neposredno prethodeća Obračunska perioda i dozvolice 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 ovlaštenog 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).

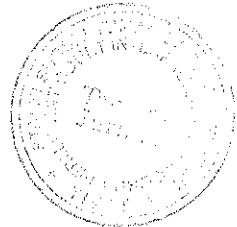
6 RJEŠAVANJE SPOROVA

6.1 U slučaju nastanka spora izmedju Zakupca i Zakupodavca u pogledu Prihoda od obrta o takvom sporu će odlučivati na zahtjev svake od strana 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 KAŠNJENJE 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 ispunji 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

Izvještaj o ukupnom iznosu i Uvjerenje o ukupnom iznosu

8. VIŠAK RENTE

8.1 Svakog Dana polugodišta Zakupac će predati Zakupodavcu Izvještaj („Izvještaj 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 SS 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 Viške 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 Svetog Stefana. Primjer izračunavanja Viške rente u skladu sa ovim stavom priložen je ovom Dodatku kao Ilustracija.

8.3 Izvještaj 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 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:



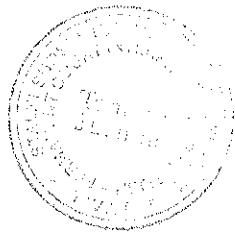
- (a) Ukupna zagarantovana renta;
- (b) Ukupan procenat obrta;
- (c) Maksimalna ukupna renta plativa po oba Ugovora u skladu sa Klauzulom 2.4;
- (d) Ukupna Zagarantovana renta, Obrtna renta i Zagarantovana renta za SS koja je stvarno plaćena za dati Polugodišnji period;

8.4.2 Zakupac ugovora sa Zakupodavcem da će Zakupac obezbijediti da u svakom Uvjerenuju 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) Uvjerjenje 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 (što je veće (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

Zakupac će, prije Datuma stupanja na snagu, obezbijediti Zakupodavcu opis Radova koji će uključivati sledeće informacije u pogledu hotela koji će biti izgrađen na Imovini. Informacije koje treba obezbijediti će se smatrati preliminarnim po svojoj prirodi i biće podložne reviziji i promjenama. Da bi se izbjegla svaka sumnja, ove informacije ne moraju biti onog obima koji je neophodan za podnošenje zahtjeva i izdavanje dozvola i licenci, već će isključivo imati za cilj da omogući Zakupodavcu bolje razumijevanje veličine, obima, fizičkih karakteristika, kapaciteta, stila i standarda poslovanja, doživljaja koji se nudi gostima i pozicioniranja na tržištu koje nudi predloženi hotel, uz obezbjeđivanje sledećih informacija:

Kapaciteti - idejni predlog za Imovinu, koji predočava planirani ambijent i stil dizajna i uređenja javnih i rezidencijalnih površina na Imovini, uključujući i stil materijala i tekstura koje će se koristiti. Opis konkretnih kapaciteta, kao što je njihov broj, veličina i opšta konfiguracija soba; stil, svrha i opšti koncept prostorija za ručavanje i zabavu; tip i veličina sportskih i rekreativnih kapaciteta; koncept, objekti i usluge spa i wellness centra; objekti i kapaciteti za sastanke i skupove; parking; i približan broj osoblja i smještaj i usluge za osoblje.

Stil poslovanja i doživljaj koji se nudi gostima - opis karakteristika doživljaja koji se nudi gostima, uključujući i ključne karakteristike i stil usluga; nivo usluga i sadržaji (tj. 24-satni rum servis, usluge portira, parking sa uslugama dovoženja i odvoženja automobila, itd) i opis načina i obima do koga će se Imovina naslanjati na istoriju, kulturu i stil Crne Gore u svom konceptu, dizajnu i poslovanju.

Pozicioniranje na tržištu - Opis tržišnog pozicioniranja Imovine, posebno u odnosu na druge hotele na tom području (uključujući i imovinu koja će nositi ime Aman na Svetom Stefanu). Rezime primarnih i sekundarnih geografskih, demografskih i psihografskih ciljnih tržišta, opšta procjena obima svakog takvog tržišta i instrumente marketinga i prodaje, resurse i tehnike koji će se koristiti u maksimiziranju prihoda predloženog hotela.



DODATAK 8

Ugovor o poslovnoj prodaji

Od

20 []

[.....]

i

Ugovor
koji se odnosi na prodaju proisteklu iz poslovanja
[unijeti ime odgovarajućeg hotela]



Sadržaj

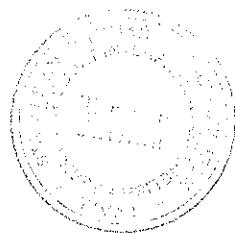
- 1 Definicije i tumačenja
- 2 Prodaja i nabavka
- 3 Kupovna cijena
- 4 Zalihe
- 5 Završetak
- 6 Dužnici i povjerioci
- 7 Ugovori
- 8 Zaposleni
- 9 Raspodjele
- 10 Prenos licenci/dozvola
- 11 Postupanje po potraživanjima
- 12 Kamata
- 13 Garancije
- 14 Razno

Dodatak 1 - Zaposleni

Dodatak 2 - Ugovori i sporazumi o najmu

Dodatak 3 - Računi

Dodatak 4 - Stope i druge isplate



Ugovor

Od **20 []**

Izmedju

(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.

Dogovorenje 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 raspolaze na Imovini i koji su navedeni u Dodatku 2 ili o kojima je Kupac obavješten na drugi način prije Završetka;

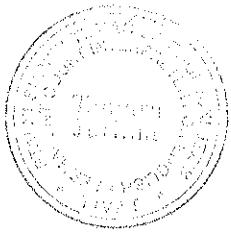
Raspodjele: označavaju ukupan iznos svih raspodjela koje treba da se izvrše izmedju Prodavca i Kupca shodno klauzuli 9 ovog Ugovora;

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 [*Hotel Kraljičina plaža*];

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 GHM-a;

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 raspolaže 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 bilo 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;

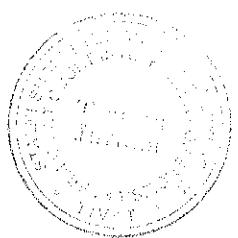
Zaposleni: predstavljaju zaposleno osoblje Kupca koje je angažovano na obavljanju Poslova a kako je navedeno u Dodatku 1;

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;

'GHM' znači grupu kompanija čije akcije su u posjedu ili vlasništvu u cijelini ili djelimično, i bilo direktno ili indirektno, od strane [] ili bilo koje njihove kompanije-kćeri (bilo da je u potpunom vlasništvu ili ne).

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



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

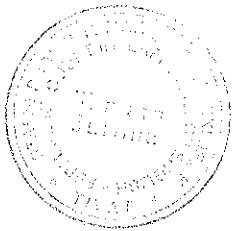
Plaćanja unaprijed i obračunate, a neizmirene obaveze: predstavlja iznos bilo kojih plaćanja (isključujući stope) izvršene od strane Prodavca a u odnosu na Imovinu, Poslove i Sredstva u onoj mjeri u kojoj se takva plaćanja odnose na period nakon Završetka kada će Kupac imati korist od takvih plaćanja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

Imovina: označava *zemljište i Imovinu poznatu kao Hotel Kraljičina plaža*;

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 obuhvatače i riječi u množini i obrnuto; riječi koje označavaju jedan rod obuhvatače sve rodove; riječi koje označavaju lica podrazumijevače 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 konstrukciju i tumačenje Ugovora.

2 Prodaja i kupovina

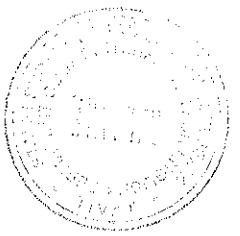
2.1 Zavisno od odredbi ovog Ugovora Prodavac će sa garancijom punog prava vlasništva prodati i prenijeti na Kupca i Kupac će kupiti Novac u blagajni, Zalihe, korist i obaveze po Ugovorima, Poslovnu evidenciju i Goodwill, i preuzeće Poslove kao preduzeće koje trajno posluje (*a going concern - preduzeće koje, po prepostavci, trajno posluje a to znači da je sposobno uđovoljavati svojim obavezama kako dospijevaju, što je jedna od temeljnih računovodstvenih prepostavki, 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 dogovoren 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 Povjeriocima u vezi sa Poslovima do i uključujući stvarni datum Završetka;



2.2.4 sve iznose naplative od strane Prodavca u vezi bilo kakve vrste oporezovanja plaćenih ili koji se plaćaju s njegove strane a u vezi sa stvarima ili slučajevima koji nastanu na ili prije Završetka;

2.2.5 naknade 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 isporučioca 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 GHM-a biće prenesena na Kupca bez troškova ukoliko se Ugovor raskine u skladu sa Klauzulom 28.]

3 Kupovna cijena

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

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

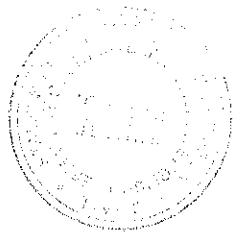
4 Zalihe

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 Prodavcu a s tim da se o takvoj vrijednosti ugovorne strane dogovore ili u nedostatku dogovora na način kako je to predvidjeno 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 dogovorenata ili odredjena.

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 GHM-a) 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 GHM-a biće prenesena na Kupca bez troškova ako se Ugovor raskine u skladu sa Klauzulom 28.]*

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 obaviještene ili će (ukoliko tako odgovara) Prodavčevi advokati izvršiti refundaciju u korist Kupca u tom roku. *[Napomena: FF&E izuzev Imovine u vlasništvu GHM-a biće prenesena na Kupca bez troškova ako se Ugovor raskine u skladu sa Klauzulom 28.]*

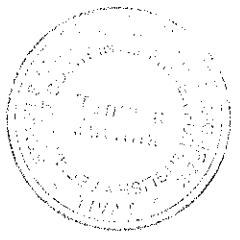
5.3 Po Završetku Prodavac će isporučiti ili učiniti da bude isporučeno Kupcu ili Kupčevim advokatima slijedeće:

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 Povjeriocima 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, zahtjeva, obaveza, troškova i izdataka koje Kupac bude imao u vezi sa bilo kakvim Obavezama prema Povjeriocima 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 neispunjenu ili neizvršenju od strane Prodavca prije Završetka.

7.3 Prodavac će obeštetiti 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, neispunjenu 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;

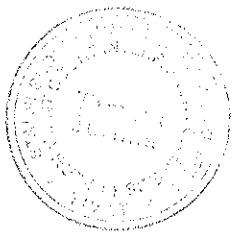
7.4.3 dok se takav pristanak ne dobije, Prodavac će na isključivi trošak i rizik Kupca preduzeti sve one radnje i stvari koje Kupac bude razložno zahtijevao kako bi omogućio valjano sprovodjenje Ugovora ili Sporazuma o najmu i kako bi obezbijedio Kupcu korist od Ugovora ili Sporazuma o najmu (uključujući 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 neispunjena 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 cijelosti 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 da prenosom zapošljavanja 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 nastanka 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 bez ograničenja svaku onu stvar koja se odnosi 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 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 prisustvuje 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 izvršiće 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;

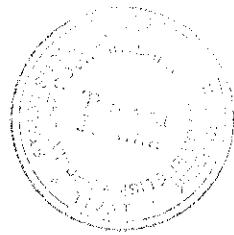
9.3 U vezi sa neplaćenim Razlikama po knjigama računa gostiju:

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 izvršiće 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, uslovjava 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, pod njegovom kontrolom ili Imovinom 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) preduzeti takvu radnju koju Davalac obeštećenja može s razlogom zahtijevati da bi se pružila pomoć u vezi takvog potraživanja, ono sprovelo ili odbranilo 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 dospijeva 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 dospijeva za plaćanje kamata će se plaćati od strane Isplatitelja Primaocu po Eurolibor stopi koja je trenutno na snazi izračunatu 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 procijenjana, 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 advokake kao svoje zastupnike koji će prihvatići dostavu svih dokumenata čije se dostavljanje zahtjeva u svrhu ovog Ugovora kao i tokom svih postupaka.

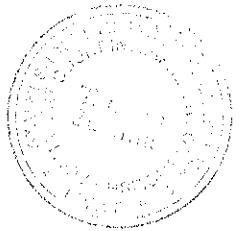
14.2 Svaka obavijest shodno ovom ugovoru biće u pismenoј formi i potpisana od strane lica koje je valjano ovlašćeno od one strane koja obavijest upućuje i može biti upućena dostavljanjem odgovornom licu (koji će za istu dati odgovarajuću potvrdu primitka) ili slanjem unaprijed plaćenom registrovanom 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 cijelosti 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 GORENAVEDENOOGA, ovaj dokument je potpisana 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)							



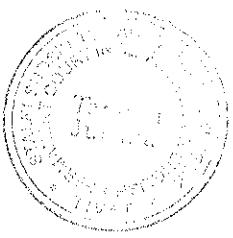
DODATAK 2 - UGOVORI I SPORAZUMI O NAJMU

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 potpisnika



DODATAK 9

Forma Ugovora o menadžmentu

GENERAL HOTEL MANAGEMENT LIMITED

UGOVOR O MENADŽMENTU



UGOVOR O MENADŽMENTU

OVAJ UGOVOR sklopljen je na dan () 200(). godine između () kompanije (u daljem tekstu "Vlasnik"), sa jedne strane, i GENERAL HOTEL MANAGEMENT LTD, kompanije sa ograničenom odgovornošću osnovane na Britanskim Djevičanskim ostrvima (u daljem tekstu "Operater"), sa druge strane.

POTVRDIVŠI:

S OBZIROM DA, Vlasnik izdaje određenu imovinu koja se sastoji od otprilike [] hektara zemljišta u [] ("Lokacija"), čiji je opis dat u prilogu kao Prilog "A", pod uslovima ugovora o zakupu koji odobrava HTP Miločer datiranog [] ("Ugovor o zakupu"); i

S OBZIROM DA, Vlasnik planira da [renovira], izgradi, posjeduje i posluje luksuznim/deluks/vrhunskim svjetskim hotelom sa [] soba koji odražava GHM standarde i očekivanja gostiju od visokokvalitetnih kapaciteta, poslovanja i usluga koji su uporedivi sa malim GHM hotelima i koji će, koliko je to izvodljivo, nositi tipičan karakter i tradicije [zemlja] ("GHM standardi"), koji će zajedno sa restoranom, barom, spa i dodatnim sadržajima biti poznati kao [] ("Hotel"); i

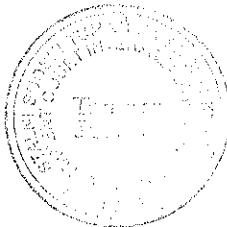
S OBZIROM DA, Vlasnik planira da osmisli, izgradi i upravlja rezidencijama, parcelama, pojedinačnim vlasništvom i/ili vlasništvom po osnovu članstva ("Jedinice") u okviru Lokacije. U ovom ugovoru Hotel i Jedinice se zajednički označavaju kao "Projekat"; i

S OBZIROM DA SU, Operater i njegovi partneri osnovali međunarodnu grupu hotela i da su razvili prepoznatljivi standard visokog kvaliteta po kome su poznati hoteli GHM grupe; da održavaju taj imidž kao i značajan *goodwill* koji su stvorili godišnjim programom marketinga i promocije u cijelom svijetu; da su razvili svjetsku mrežu komercijalnih resursa; i da imaju na raspolaganju međunarodni sistem rezervacija, što omogućava Operateru da usmjeri na svoje hotele značajan segment turističkog tržišta; i

S OBZIROM DA JE, Operater, kao rezultat prethodno navedenog, razvio stručnost u razvoju i poslovanju hotela, uključujući, ali se ne ograničavajući na, projektovanje, izgradnju, uređenje, promociju, propagandu i obezbjeđivanje kvalitetnog smještaja, usluga i programa, nabavku materijala i opreme, odabir i obuku osoblja, obavljanje popravki i izvršenja drugih funkcija koje su potrebne za održavanje i vođenje hotela svjetske klase; i

S OBZIROM DA, Vlasnik, oslanjajući se na stručnost i iskustvo Operatera, želi da zadrži Operatera kao nezavisnog ugovarača koji će posloватi hotelom (kako je ovdje definisan) na toj Lokaciji i pomoći u njegovom projektovanju, [renoviranju,] izgradnji i uređenju; i

S OBZIROM DA, Vlasnik želi da koristi Operaterovo zaštićeno ime, servisnu oznaku i zaštitini znak i da koristi pogodnosti njegovih resursa za marketing, rezervacije i menadžment; i



S OBZIROM DA, Vlasnik želi, a Operater je saglasan da obezbijedi Vlasniku, tokom perioda projektovanja, planiranja, izgradnje, unutrašnje dekoracije, opremanja i uređenja Hotela, Operaterove standarde i svu neophodnu tehničku pomoć i da obavlja u ime i za račun Vlasnika preliminarne dužnosti koje treba obaviti prije otvaranja Hotela, kao i marketing i menadžment Hotela nakon njegovog otvaranja; i

S OBZIROM DA JE, Vlasnik saglasan da se Hotel [izgradi/renovira], opremi i uredi u skladu sa Operaterovim standardima i u značajnoj mjeri saglasnosti sa preliminarnim planovima i specifikacijama koje su do sada odobrene od strane Vlasnika i Operatera.

STOGA, stranke ovim ugovaraju i saglasne su sa sledećim:

DEFINICIJE I TUMAČENJA

Za svrhe ovog Ugovora i svih drugih povezanih dodatnih dokumenata ili izmjena i dopuna istih, termini dati u nastavku imaju sledeća značenja koja ovim prihvataju obije strane Ugovora:

(1) Hotel označava Lokaciju i Objekte, kao i Namještaj, Instalacije i Opremu i Opremu za rad koji se na njima koriste ili čine njihov dio, a svi ti termini se u nastavku posebno definišu. Termin "Hotel" će takođe podrazumijevati i poslovne operacije koje se sprovode u saglasnosti sa ovim Ugovorom.

(2) Lokacija označava zemljište opisano u Prilogu A ovog Ugovora, kao i sva pripadajuća aktivna i pasivna prava prolaza.

(3) Objekti označavaju ukupne hotelske zgrade i kapacitete, uključujući i stavke navedene u Članu 1.2 ovog ugovora, koje predstavljaju stavke nekretnine po svojoj prirodi ili oznaci, kao i pribor i opremu koji će činiti njihov dio, kao što su, između ostalog: sistem za grijanje, sistem za klimatizaciju, sve vodovodne i električne instalacije, spoljašnji i unutrašnji znakovi, liftovi i slično.

(4) Projekat označava planiranje, razvoj, [renoviranje,] izgradnju, opremanje i uređenje Hotela, spa i izgradnju rezidencijalnih nekretnina na Lokaciji.

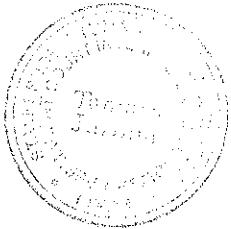
(5) Namještaj, Instalacije i Oprema (ili F.F.E.) označava sav namještaj, kancelarijsku opremu, dekorativne elemente (bilo fiksne ili prenosne), opremu kuhinje i praonice i svu opremu i materijale locirane unutar Objekata, osim onih koji se ovdje definišu kao Oprema za rad.

(6) Oprema za rad (ili O.E.) označava sve sitne stavke koje se koriste u poslovanju Hotela, kao što su: pribor za jelo, posteljina, tanjiri, čaše, alat, sitni inventar kuhinje i uniforme, ali time se lista ovih stavki ne iscrpljuje.

(7) Uniformni sistem označava najnovije izdanje (kako se povremeno mijenja i dopunjava) "Uniformnog računovodstvenog sistema za hotelijerstvo", koji objavljuje Obrazovni institut Američkog udruženja hotela i motela i Udruženje hotela grada Njujorka.

(8) Fiskalna godina označava period od (12) mjeseci, koja počinje prvog dana januara, a završava 31. dana decembra. Izuzetno, prva takva fiskalna godina počeće na Dan otvaranja (kako se ovdje definiše) i završiće narednog 31. dana decembra.

(9) Nezavisni javni računovođa ili "Ekspert" označavaće firmu sertifikovanih računovođa koju zajednički odaberu obije strane ovog ugovora među specijalizovanim firmama međunarodne reputacije na polju računovodstva i revizija u hotelijerstvu.



(10) Bruto prihodi označavaju ukupne prihode i dohotke svake vrste koji potiču od ili se deriviraju direktno ili indirektno iz poslovanja Hotela i njegovih pomoćnih sektora, uključujući, ali se ne ograničavajući na, zakupnine i druge kompenzacije i sve prihode od koncesija koje Hotelu plaćaju treće strane. Bez obzira na prethodno navedeno, termin "Bruto prihodi" neće uključivati (i) sve takse raznih vrsta koje prikuplja ili dobija Operater u vezi sa poslovanjem Hotela, (ii) napojnice zaposlenima, ako se posebno vode na fakturama ili računama mušterija, (iii) kaucije ili druge iznose koji se prime od stanara ili gostiju kao kompenzacija za štete ili gubitke svog ili djelova Hotela, i (iv) prihod od osiguranja (izuzev osiguranja od prekida poslovanja), prihod od finansiranja ili refinansiranja hipoteka, prihod od prodaja, zamjene, zaplijene ili drugog raspolaganja cijelim ili dijelom Hotela, ili bilo koju drugu sličnu stavku koja je, saglasno primjenljivim federalnim propisima o porezu na dohodak, pripisiva kapitalu. U pogledu prihoda koji potiču od poslovanja svih prodajnih aparata, Bruto prihod uključuje samo prihode koje dobije ili prikupi ili koji su plativi Operateru u ime Vlasnika u pogledu takvih perioda, a ne bruto pazari takvih aparata za prodaju.

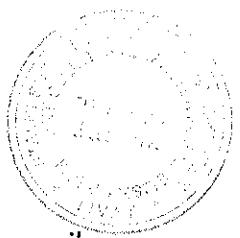
(11) Operativni troškovi označavaju ukupno sve troškove i izdatke (međutim, eksplicitno isključujući troškove i izdatke koji se snose u odnosu na osiguranje u skladu sa Članom 4.3 (a) ovog ugovora, poreze na nekretnine i imovinu Hotela, Godišnje servisiranje duga (kako je definisano u nastavku)) koji se plaćaju ili snose u vezi poslovanja Hotela, a obračunavaju se u saglasnosti sa metodom narasnih troškova i Uniformnim sistemom. Operativni troškovi uključuju, ali se ne ograničavaju na, sledeće stavke:

- (a) Plate, honorare i zarade, kao i bonuse ili ostale iznose koji se redovno ili povremeno izdvajaju za osoblje zaposleno na poslovanju Hotela uključujući i generalnog menadžera, kao i sve naknade za zaposlene i poreze i doprinose na plate, tople obroke za zaposlene i razne naknade i poreze koji se plaćaju kao rezultat uvođenja novih zakona i propisa u vezi sa pomenutim platama; i ako je potrebno, i ako to zahtijeva generalni menadžer Hotela, troškove i izdatke za eksperte iz glavne kancelarije Operatera, uključujući putne troškove i troškove boravka koji se naprave prilikom izvođenja aktivnosti konkretno sprovedenih za Hotel, ali samo u obimu koji je dozvoljen Članom 3.6.2 ovog Ugovora; nadalje, podrazumijeva se da nikakve plate niti druga plaćanja koja se vrše prema zaposlenima Vlasnika koji nisu pod kontrolom Operatera ili nisu zaposleni u vezi poslovanja Hotela neće biti odbijane u ovom smislu;
- (b) Troškovi hrane i pića, cigara, cigareta, bombona i druge robe, artikala, trgovačke robe i imovine koja se prodaje u ili iz Hotela na takav način da pazari, prihodi, dohoci i druge svote koje iz toga proističu budu uključene u "Bruto prihode" kako su definisani ovdje;
- (c) Određene razumne svote za nenaplative dugove i sumnjive račune, inicijalno ograničene na iznos jednak 1% Bruto prihoda; međutim, u slučaju da, zbog lokalnih uslova poslovanja, ovaj iznos



pređe ili bude manji od 1% Bruto prihoda, onda će se svota za sumnjive račune povećati ili smanjiti u skladu sa tim;

- (d) Honorari za Eksperta za njegove usluge u vezi sa poslovanjem Hotela ili druge računovođe ili pravne konsultante angažovane za potrebe Hotela;
- (e) Premije svih osiguranja i obveznica koje se predviđaju Članom 4.3 (b) ovog Ugovora;
- (f) Svi troškovi za nabavku ili zamjenu Opreme za rad neophodne za dobro vođenje Hotela u skladu sa Godišnjim budžetom (definisanim u Članu 5.4) koji se predaje Vlasniku na odobrenje u skladu sa Članom 5.4 ovog Ugovora;
- (g) Troškovi propagande, promocije, reklame i odnosa sa javnošću, uključujući, ali ne ograničavajući se na, troškove reprezentacije i besplatnih soba, hrane, pića i usluga kako su predviđeni Članom 3.3 ovog Ugovora;
- (h) Doprinos Hotela opštim aktivnostima na marketingu, reklamiranju i promociji koje padaju na teret Operatera kako je predviđeno Članom 3.3 ovog Ugovora;
- (i) Troškovi za grijanje, vodu, struju, gas i ostale komunalne usluge ili goriva koja potroši Hotel; i troškovi za usluge pranja posteljine i uniformi;
- (j) Provizije, honorari i troškovi koji se plaćaju svim agentima prodaje i kompanijama i organizacijama kreditnih kartica u vezi poslovanja Hotela;
- (k) Troškovi rezervacija; s tim što se podrazumijeva da će Hotel koristiti sisteme za rezervacije koje upotrebljavaju ostali hoteli Operatera, a da će se dodatni troškovi sa tim u vezi fakturisati na Hotel, sa svim vaučerima koji to potvrđuju;
- (l) Troškovi za popravke, održavanje i zamjenu koji se odnose na Hotel, tamo gdje je prikladno da se ti troškovi ili izdaci tretiraju kao troškovi, a ne kao kapitalna poboljšanja u skladu sa Uniformnim sistemom i opšteprihvaćenim računovodstvenim principima; s tim što se podrazumijeva da će svi troškovi i izdaci koji se tretiraju kao kapitalna poboljšanja u skladu sa Uniformnim sistemom i opšteprihvaćenim računovodstvenim principima biti plaćeni ili su plativi direktno od strane Vlasnika;
- (m) Naknade, najamnine i drugi troškovi i izdaci za obezbjeđivanje parkinga za goste, stanare ili posjetioce Hotela, bilo na ili van Lokacije;
- (n) Svi direktni i indirektni porezi, dažbine i naknade za licence plativi po osnovu poslovanja Hotela isključujući, međutim, (i) porez na osnovna sredstva ili nekretnine, (ii) porez na dohodak ili dobit i (iii) sve ostale poreze i dažbine, bilo na snazi u ovom trenutku ili koji će stupiti na snagu u budućnosti, a koji nisu povezani sa poslovanjem Hotela;
- (o) Svi razumno i konkretni gotovinski izdaci i isplate bilo kog člana



grupe kompanija Operatera u vezi sa, tokom ili direktno vezanih za, menadžment i poslovanje Hotela uključujući, ali ne ograničavajući se na, putovanja, hotelske troškove, komunikaciju, itd; i

(p) Osnovna provizija za menadžment koja se plaća Operateru u skladu sa Članom 6.1. ovog Ugovora.

(12) Godišnje servisiranje duga označava godišnje servisiranje duga (tj. zbirne mjesecne rate glavnice i kamate) svakog dugoročnog finansiranja obezbijedenog hipotekom ili fiducijom na cijeli ili dio Hotela koji dobije Vlasnik da pokrije troškove izgradnje i renoviranja Hotela.

(13) Bruto operativna dobit (ili G.O.P.) označava za svaku Fiskalnu godinu (ili za svaki njen dio) višak Bruto prihoda preko Operativnih troškova za takvu Fiskalnu godinu (ili njen dio).

(14) Neto operativna dobit (ili N.O.P.) označava za svaku Fiskalnu godinu (ili za svaki njen dio) višak Bruto prihoda preko iznosa (i) Operativnih troškova, (ii) troškova i izdataka za osiguranje u skladu sa Članom 4.3 (a) ovog Ugovora, (iii) poreza na nekretnine i imovinu za Hotel i (iv) Godišnjeg servisiranja dugova, za takvu Fiskalnu godinu (ili njen dio) (v) amortizacije (vi) plaćanja za obnavljanje F.F.E prema Članu 4.1 (vii) naknada za licence i (viii) troškova Vlasnika.

(15) Viša sila uključuje i ograničena je na sledeće događaje u onoj mjeri u kojoj iste strana koja se poziva na Višu silu ne može predvidjeti na današnji datum niti prevazići uz sav trud i razumne troškove:

- i) Rat, invazija, pobuna, revolucija, ustank, teroristički akti, nemiri ili građanski rat; akti vlade u njenom svojstvu suverenosti;
- ii) Zemljotresi ili svako djelovanje sila prirode protiv koga se oštećena strana nije mogla razumno obezbijediti razumnim predviđanjem i sposobnošću; i
- iii) Strajkovi, zatvaranje radnih prostorija ili drugi nemiri zaposlenih.

(16) Ovaj Ugovor označava ovaj Ugovor kako je formulisan ili kako je izmijenjen i dopunjjen u pismenoj formi uz uzajamni pristanak obije strane uključujući sve priloge, dodatke i dodatne članove.

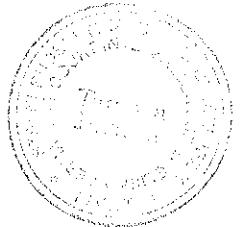
(17) Oznaka Operatera označavače General Hotel Management Ltd, GHM logo ili neku njegovu varijaciju, servisne oznake, zaštitne znakove, zaštićena imena, slogan, simbole, ambleme i druge identifikujuće karakteristike koje se povezuju sa Operaterom.

(18) GHM ili GHM grupa označava grupu kompanija koje su kompanije-kćeri ili kompanije povezane sa General Hotel Management Ltd.

I. PLANIRANJE, IZGRADNJA I OPREMANJE HOTELA

Član 1.1 Lokacija

Pravni opis Lokacije na kojoj je izgrađen Hotel i susjedne imovine opisan je u Prilogu "A" ovog Ugovora. U slučaju da se takav opis mijenja nakon izvršenja ovog



Ugovora, Vlasnik će osigurati Operaterovo pismeno odobrenje prije otpočinjanja radova.

Član 1.2 Hotel

Hotel će se sastojati od približno [] soba, restorana, bara, prodavnice i spa.

Član 1.3 Procedure i vremenski rokovi u pogledu izgradnje i otvaranja

(a) po otvaranju Hotela kao luksuznog, deluks, vrhunskog hotela svjetske klase u saglasnosti sa Operaterovim standardima, ovaj Ugovor o menadžmentu će stupiti na snagu za rok naveden u Članu 7 ovog ugovora ("Rok trajanja") plus svako produženje u saglasnosti sa uslovima i odredbama ovog Ugovora.

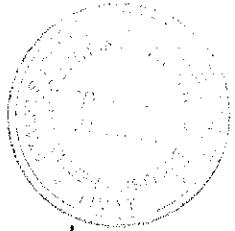
(b) Hotel će biti izgrađen, opremljen i uređen kao luksuzni, deluks, vrhunski hotel svjetske klase u saglasnosti sa standardima Operatera koji preovladavaju na datum ovog Ugovora, i u značajnoj saglasnosti sa preliminarnim planovima i specifikacijama koji su do sada odobreni i pripremljeni za identifikaciju od strane Vlasnika i Operatera. Konačni planovi i specifikacije za Hotel će biti u saglasnosti sa standardima Operatera koji u tom trenutku preovladavaju i sa pomenutim planovima i specifikacijama. Pomenuti konačni planovi i specifikacije će podlijetati odobravanju od strane Vlasnika i Operatera, podliježeći, međutim, prethodnopomenutim uputstvima u vezi njihove usaglašenosti. Za izgradnju, opremanje i uređenje Hotela, Vlasnik je saglasan da angažuje i zadrži o svom trošku i takvog(e) izvodača(e) radova, dekoratera(e) i druge stručnjake i konsultante koji budu neophodni za izgradnju, opremanje i uređenje Hotela u saglasnosti sa navedenim odobrenim planovima i specifikacijama. Operater ovim preporučuje, a Vlasnik odobrava angažovanje [] kao Projektanta i [] kao Dekoratera. Da bi definisao Projekat, Operater jeste i nastaviće da pruža Vlasniku sve i svaki podatak koji se odnosi na idejni projekat Hotela i, posebno, podatke u vezi kapaciteta koji će se uključiti u Hotel, raspored prostora i lokacije pojedinih površina.

(c) Ako konačni planovi i specifikacije Hotela nisu u saglasnosti sa odobrenim preliminarnim planovima i specifikacijama ili preovladavajućim standardima Operatera u tom trenutku i Vlasnik nerazumno odbije da izmijeni pomenute konačne planove i specifikacije, onda Operater može raskinuti ovaj Ugovor i povratiti od Operatera sve gotovinske i direktne troškove koje je Operater imao u tom smislu do datuma raskida zajedno sa drugim pravnim lijekovima koje ima na raspolaganju.

(d) [Renoviranje i] izgradnja Hotela će otpočeti (tj. početak radova će se desiti) ne kasnije od [], 200[], a Hotel će u potpunosti biti završen ne kasnije od [], 200[].

Član 1.4 Prihvatanje Hotela od strane Operatera

Operater će pomoći Vlasniku u postupku prihvatanja Hotela u vrijeme završetka izgradnje i opremanja Hotela. Operater će imati pravo da obavi sve testove koje smatra poželjnim da bi provjerio usaglašenost Objekata, F.F.E., O.E i dekorativnih elemenata sa standardima Operatera i sa planovima i specifikacijama odobrenim od strane Vlasnika i Operatera. U slučaju da se čini da konačni planovi i specifikacije koje su odobrili Vlasnik i Operater u skladu sa Članom 1.3 nisu



ispoštovani, Vlasnik će preduzeti sve neophodne korake uz pomoć Operatera da ispravi u najkraćem mogućem roku svaki i sve takve nedostatke na koje Vlasniku skrene pažnju Operater. Operater će posmatrati i pratiti izgradnju Hotela kako radovi odmiču; pod uslovom, međutim, da Operater neće biti u obavezi da nadzire izgradnju Hotela. Tokom izgradnje temelja, kostura zgrade i zidova sa prozorima na Objektima takvo posmatranje i praćenje će obavljati nezavisni konsultant ili nadzornik gradnje koga odobri Operater, ali koji je plaćen isključivo na Vlasnikov račun. Nakon toga, takvo posmatranje i praćenje će obavljati zaposleni Operatera. Operater će odustati od svih stavki na koje se skrene pažnja Operateru tokom izgradnje i na koje Operater nema prigovore u svrhu spora koji bi mogao imati sa Vlasnikom.

Član 1.5 Finansiranje

Hotel će biti izgrađen na isključivi trošak Vlasnika i Vlasnik će preduzeti sve neopodne korake da obezbijedi finansiranje potrebno za planiranje, izgradnju, opremanje i otvaranje Hotela.

Član 1.6 Tehnička pomoć

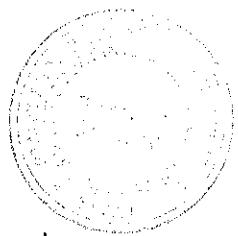
Da bi se osigurala usaglašenost Hotela sa Operaterovim standardima tokom perioda planiranja, izgradnje, opremanja i uređenja Hotela, Operater će obezbijediti Vlasniku potrebnu tehničku pomoć. Uslovi pod kojima će takva pomoć biti pružena su definisani u Ugovoru o tehničkoj pomoći koji se sklapa između Operatera i Vlasnika istovremeno sa ovim Ugovorom.

II. FAZA PRIJE OTVARANJA HOTELA

Član 2.1 Usluge koje pruža Operater za period prije otvaranja

Prije otvaranja Hotela, Operater će, za račun Vlasnika, preduzeti i anagažovati se u sledećim aktivnostima i uložiće razumne napore da postigne sledeće rezultate:

- (i) Napravi budžet za period prije otvaranja, u saglasnosti sa Članom 2.2, i predstavi pomenuti budžet Vlasniku radi odobrenja;
- (ii) Definiše opštu organizaciju Hotela i planiranje aktivnosti u periodu prije otvaranja;
- (iii) Odabere i zapostili osoblje Hotela na svim nivoima i sprovede programe obuke, ako se to zahtijeva;
- (iv) Obezbijedi pomoć eksperata iz glavne kancelarije ili sjedišta Operatera za organizaciju i osnivanje raznih sektora;
- (v) Preduzme analizu rizika od kojih se može osigurati i pregovara programe osiguranja u ime Vlasnika;
- (vi) Nabavi početni inventar;
- (vii) Pregovara sporazume o zakupu ili koncesiji koji pokrivaju komercijalne oblasti locirane u Hotelu koje će izvršiti Vlasnik, uz njegovo prethodno odobrenje;
- (viii) Definiše politiku marketinga Hotela i sprovede planove za izlazak na razna tržišta;
- (ix) Sprovede propagandne i programe odnosa sa javnošću (definicije medija, finaliziranje materijala, proslijđivanje dokumentacije



putničkim agencijama, uključivanje u reklamne i propagandne materijale Operatera, itd.);

(x) Preduzme promociju prodaje i poslove rezervacija; i

(xi) Organizuje svečano [ponovno] otvaranje (ako se zahtijeva).

Osim toga, Operater će, u saradnji sa Vlasnikom, preduzeti sve razumne korake neophodne da obezbijedi sve licence i dozvole koje su potrebne za snabdijevanje, vođenje i poslovanje Hotela.

Član 2.2 Budžet za period prije otvaranja

(a) Budžet za period prije otvaranja Hotela Operater predaje Vlasniku ne kasnije od šest (6) mjeseci prije Datuma otvaranja (kako je definisano u Članu 2.4 ovog Ugovora) radi dobijanja odobrenja Vlasnika. Sve materijalne izmjene budžeta za period prije otvaranja moraju prethodno biti odobrene od strane Vlasnika. Budžet za period prije otvaranja će pokrivati troškove i izdatke aktivnosti u periodu prije otvaranja uključujući, ali se ne ograničavajući na, sledeće:

(i) Troškove putovanja i boravka;

(ii) Plate (uključujući poreze i doprinose na zarade i naknade za zaposlene) poslovodnog kadra Operatera i njegovih partnerskih i kompanija-kćeri za vrijeme koje stvarno utroše na izvršenje pomenutih aktivnosti. Doprinosi na plate za period prije otvaranja za generalnog menadžera Hotela i osoblje dodijeljeno Hotelu prije otvaranja u skladu sa planom upošljavanja osoblja;

(iii) Troškovi upošljavanja i obuke osoblja dodijeljenog Hotelu, uključujući i obuku u drugim hotelima Operatera, ako je potrebno;

(iv) Troškovi reklame i promocije prije otvaranja;

(v) Troškovi svečanog otvaranja; i

(vi) Svi neophodni operativni i administrativni troškovi za fazu prije otvaranja, uključujući troškove dobijanja neophodnih licenci i dozvola i honorare za advokate i konsultante sa tim u vezi.

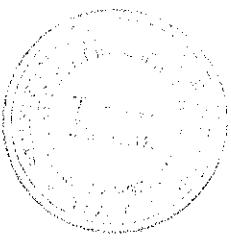
(vii) Svi troškovi i izdaci u periodu prije otvaranja (osim troškova i izdataka početnog inventara kako je predviđen Članom 2.3(b)) neće činiti Operativne troškove kako su ovdje definisani, ali će biti amortizovani u jednakim iznosima tokom perioda od pet godina koji počinje prвom punom fiskalnom godinom. Sredstva za pokrivanje budžeta za period prije otvaranja će deponovati Vlasnik i staviće ih na raspolaganje Operateru kako se to zahtijeva budžetom za period prije otvaranja.

(c) U slučaju odlaganja Datuma otvaranja iz bilo kog razloga, Vlasnik će Operateru staviti na raspolaganje dodatni iznos koji odgovara troškovima kojima bi Operater bio izložen na račun takvog odlaganja.

(d) U periodu od (90) dana nakon Datuma otvaranja, Operater će predati Vlasniku izvještaj sa svim troškovima pretrpljenim prije Datuma otvaranja i refundiraće sve nepotrošene svote unaprijed uplaćene od strane Vlasnika.

Član 2.3 Radni kapital i inventar za otvaranje

(a) Vlasnik će u startu i tokom roka trajanja ovog Ugovora obezbijediti radni



kapital dovoljan da omogući neprekinuto i efikasno poslovanje Hotela.

(b) Vlasnik će obezbijediti Operateru tri (3) mjeseca prije Datuma otvaranja (kako se definiše u nastavku) razumnu svotu za nabavku početnog inventara hrane, pića, Opreme za rad i druge potrošačke i potrošne robe. Šest (6) mjeseci prije Datuma otvaranja, Operater će predati Vlasniku radi odobravanja detaljan budžet predloženih troškova za početni inventar. Budžet za početni inventar će se korigovati, ako je potrebno, u skladu sa inflacijom i drugim lokalnim uslovima. Ne kasnije od tri (3) mjeseca nakon Datuma Otvaranja, Operater će (i) predati Vlasniku detajan izvještaj o stvarnim troškovima za početni inventar i (ii) refundirati sva nepotrošena sredstva Vlasniku. Sve stavke sadržane u budžetu početnog inventara smatraće se za Operativne troškove kada budu konzumirane ili potrošene. Inventar koji se potroši tokom perioda prije otvaranja smatraće se za izdatak za obuku prije otvaranja.

Član 2.4 Datum otvaranja Hotela

(a) "Datum otvaranja" Hotela biće datum naveden od strane Operatera u obavještenju Vlasniku (koje se daje najmanje trideset (30) dana prije Datuma otvaranja u njemu navedenog), pod uslovom da Datum otvaranja ne bude prije dana do koga će se zadovoljiti svi sledeći uslovi:

- (i) Hotel u značajnoj mjeri završen u skladu sa planovima i specifikacijama u tom smislu odobrenim od strane Vlasnika i Operatera;
- (ii) Relevantni organi izdaju sve upotrebljene dozvole i druge neophodne dozvole i odobrenja u pogledu Hotela; i
- (iii) Namještaj, Instalacije i Oprema u skladu sa planovima i specifikacijama u tu svrhu odobrenim od strane Vlasnika i Operatera (izuzev manjih nekonzistentnih stavki) i pravilno instalirani i postavljeni u Hotelu i Hotel spreman za prijem gostiju. Strane ovog Ugovora su ovim saglasne da naprave Dodatak ovom Ugovoru kojim se određuje Datum otvaranja, a duplikat tog Dodatka će biti sastavni dio svakog primjerka ovog Ugovora. Datum otvaranja Hotela, međutim, ne može da bude kasnije od [], 200[].

(b) Bez obzira na Operaterov sporazum o Datumu otvaranja, Vlasnik će biti odgovoran da ažurno ispravi sve nedostatke na Hotelu o kojima je ili će obavještenje dati Operater.

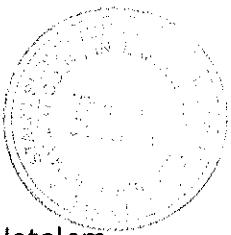
(c) Prihodi od poslovanja Hotela prije Datuma otvaranja neće biti uključeni u Bruto prihode i koristiće se za namirivanje troškova perioda prije otvaranja Hotela.

(d) Do trenutka kada Operater odredi "Datum otvaranja" u skladu sa stavkom (a) ovog Člana 2.4, "Datum otvaranja" za svrhe Člana 2.2(a) i (i), (ii) i (iii) Člana 2.2(b) biće [], 200[], dok ne bude dalje izmijenjen od strane Operatera po njegovoj razumnoj diskreciji.

III. USLUGE KOJE OBEZBJEĐUJE OPERATER

Član 3.1 Opšte odredbe

Tokom čitavog roka trajanja ovog Ugovora, Operater će u skladu sa uslovima Ugovora preuzeti po osnovu ekskluzivnosti, u ime i za račun Vlasnika, sve dužnosti



koje potпадaju pod menadžment i marketing Hotela. Operater će posloвати Hotelom isključivo kao hotelom svjetske klase sa 5 zvjezdica po standardima menadžmenta koji trenutno preovladavaju u Operaterovim hotelima sa 5 zvjezdica slične veličine. Operater neće u Hotelu uspostavljati nikakve druge aktivnosti, osim pomoćnih i komplementarnih aktivnosti koje se obično povezuju sa ovom vrstom poslovanja ili u budućnosti mogu to postati kao posljedica promjena u standardnoj praksi međunarodnog hotelskog poslovanja. U skladu sa uslovima ovog Ugovora, Operater će imati apsolutnu kontrolu i diskreciju u poslovanju Hotela u najboljem interesu Vlasnika i poslova Hotela.

Član 3.2 Zaštitno ime

(a) Tokom trajanja roka ovog Ugovora, Hotel će u svakom trenutku biti poznat i označavan kao:

[]

Međutim, obije strane su saglasne da ime GHM, kada se koristi samostalno ili uz neku drugu riječ ili riječi, jeste i ostaće isključivo vlasništvo Operatera.

(b) U smislu ovog Ugovora, Operater daje Vlasniku pravo da koristi zaštićeno ime GHM, i servisnu oznaku i zaštitini znak GHM-a, kako se sada ili naknadno usvoji, u oglašavanju i reklamiranju Hotela i u vezi sa poslovanjem Hotela. Vlasnik i Operater će sklopiti poseban Ugovor o licenci koji se odnosi na upotrebu imena GHM i zaštitnog znaka i servisne oznake. U načelu, Operaterova servisna oznaka će biti istaknuta na svim artiklima koji se koriste u poslovanju Hotela i na svom marketinškom i reklamnom materijalu na takav način da omogući Hotelu da se identificuje kao član Operaterove grupe hotela.

Član 3.3 Reklamiranje

3.3.1. Reklamiranje od strane Operatera

Operater će integrisati Hotel u svako reklamiranje i oglašavanje hotela povezanih sa Operaterom, koje će se pripremati ili revidirati na ili nakon datuma ovog Ugovora. Operater neće, ni na koji način, praviti razliku između Hotela i ostalih hotela koje vodi Operater.

3.3.2. Reklamiranje i oglašavanje Hotela u drugim Operaterovim hotelima

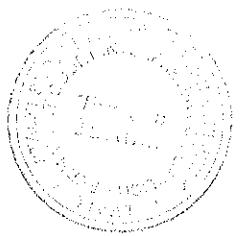
(a) Hoteli Operatera će promovisati Hotel kod svoje klijentele na isti način na koji se to radi za ostale hotele povezane sa Operaterom.

(b) Hotel će vršiti plaćanje bilo mjesечно ili prema fakturama svoga dijela troškova i izdataka nastalih u pogledu aktivnosti reklamiranja, promocije i prodaje koje se preduzimaju za zajedničku korist hotela Operatera kako je opisano u ovom Članu 3.3.2. Svi iznosi koji se isplate u skladu sa ovim Članom 3.3.2 smatraće se za Operativne troškove u svrhu utvrđivanja Bruto operativne dobiti i Neto operativne dobiti.

Član 3.4 Sistemi rezervacija i prodaje

3.4.1 Sistemi rezervacija

(a) Operater će integrisati Hotel u sve sisteme rezervacija koje je



uspostavio i koristi Operater uključujući:

- (i) Sistem rezervacija putem interneta koji koriste hoteli Operatera;
- (ii) Besplatni centralni telefonski sistem rezervacija koji koristi Operater; i
- (iii) Ostale sisteme prodaje i rezervacija koji koriste drugi hoteli Operatera, koji već postoje ili koji će se uspostaviti u budućnosti.

(b) Operater izjavljuje Vlasniku da će tokom čitavog roka trajanja ovog Ugovora Hotel koristiti marketing mrežu koju koristi Operater.

(c) Vlasnik je saglasan da se poviňuje naknadama za rezervacije koje pregovara i uspostavi Operater u skladu sa čim se bilo koja od gore pomenutih usluga nudi.

3.4.2 Mreža za marketing

(a) Hotel će imati koristi od aktivnosti na prodaji i promociji planiranih za grupe koje se preduzimaju na međunarodnom nivou i koje su namijenjene putničkim agencijama, turoperatorima, za nagradna putovanja, kongrese, korporacije, vladine agencije, međunarodna udruženja i avionske kompanije. Te će se aktivnosti obavljati pomoću:

- (i) Prodajnih kancelarija Operatera širom svijeta;
- (ii) Hotelskih predstavnika Operatera širom svijeta;
- (iii) Ostalih putem recipročnih aranžmana između hotela Operatera u pogledu međunarodnih prodaja.

(b) Operater će distribuirati svim prodajnim punktovima pobrojanim u Članu 3.4.2(a) sledeće:

- (i) Informacije o uslugama i kapacitetima koje nudi Hotel i reklamni materijal koji izdaje Hotel; i
- (ii) Cijene za pojedince i grupe koje se određuju na godišnjem nivou od strane Hotela, i ako je neophodno, posebne cijene koje se nude na specifičnim tržištima.

(c) Vlasnik je saglasan da će se Hotel pridržavati svih sporazuma o cijenama i provizijama koje pregovara i uspostavlja Operater sa trećim stranama u skladu sa kojima se usluge koje se opisuju u ovom Članu 3.4.2 nude, zavisno od onih cijena i provizija koje su u saglasnosti sa godišnjim budžetom Hotela koji priprema Operater a odobrava Vlasnik u skladu sa Članom 5.4 ovog Ugovora.

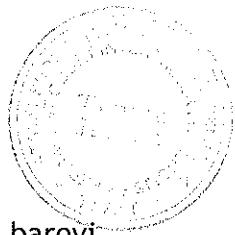
Član 3.5 Pomoć marketingu na nivou Hotela

(a) Operater će pomoći Hotelu u njihovim aktivnostima operativnog marketinga i u sprovodenju marketinške politike Operatera kako se ona primjenjuje na Hotel.

(b) Marketing na nivou Hotela biće uspostavljen za tržište na kome se nalazi Hotel i druga tržišta za koja Operater i Vlasnik smatraju da su relevantna.

(c) Operater će praviti godišnji marketing plan za Hotel i u vezi sa tim pružaće svu neophodnu pomoć i uputstva u odnosu na sledeće:

- (i) Definiciju politike prodaje Hotela;
- (ii) Određivanje godišnjih i dugoročnih ciljeva u odnosu na stope popunjenošt, prihode, klijentelu, itd.;



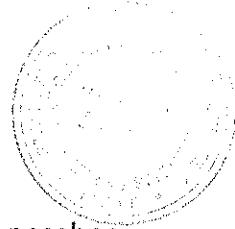
- (iii) Određivanje i objavljivanje cijena u Hotelu (sobe, restorani, barovi, itd.);
- (iv) Određivanje posebnih uslova prodaje;
- (v) Utvrđivanje kreditnih praksi;
- (vi) Utvrđivanje metoda i procedura prodaje u vezi različitih segmenata klijentele; i
- (vii) Analiza rezultata i stalna kontrola.

(d) Operater će vršiti odgovarajuće usluge reklamiranja i promocije na nivou Hotela uključujući: (i) definisanje politike Hotela u pogledu reklamiranja i promocije; (ii) pripremu reklamnog materijala i brošura u skladu sa standardnim modelima Operatera, i (iii) distribuciju takvih materijala u Operaterovim hotelima i Operaterovim kancelarijama za prodaju.

Član 3.6 Manadžment

3. 6. 1 Generalni menadžment

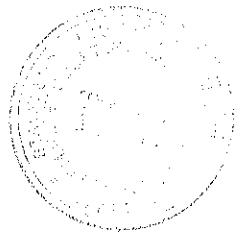
(a) Vlasnik ovim daje Operateru isključivo i ekskluzivno pravo da upravlja Hotelom u skladu sa uslovima ovog Ugovora, zavisno od odobrenja Vlasnika na Godišnji budžet kako je ovdje predviđeno. U vezi sa tim Operater će imati ovlaštenje da odabere i angažuje generalnog menadžera Hotela. Generalni menadžer će biti pod isključivom kontrolom i nadzorom Operatera, ali će biti kompenziran i zaposlen od strane Vlasnika. Operater, po svojoj razumnoj diskreciji, može odlučiti o obezbjeđivanju hrane i smještaja za zaposlene Hotela, može im dozvoliti da koriste kapacitete Hotela i može dozvoliti generalnom menadžeru i drugom rukovodećem kadru odgovarajući smještaj unutar Hotela i korištenje kapaciteta Hotela, uključujući hranu bez naplate pomenutim zaposlenima Hotela, generalnom menadžeru ili Operateru. Osim ako se drugačije posebno ne ograniči po ovom Ugovoru, Operater će (zavisno od odredbi ovog Ugovora) imati apsolutnu kontrolu i diskreciju u upravljanju Hotelom i obavljaće sve neophodne usluge sa tim u vezi uključujući, ali se ne ograničavajući na, sledeće: (1) opštu organizaciju Hotela; (2) upravljanje kadrovima, uključujući odabir, angažovanje, kompenzaciju, obuku, raspoređivanje, premještaj ili otpuštanje, zavisno od slučaja, generalnog menadžera za Hotel i svog osoblja Hotela, kao i odgovornost za njihove uslove rada; pod uslovom, međutim, da se konkretno dogovori da takvo osoblje zapošjava samo Vlasnik; (3) ovlaštenje da uspostavlja, zavisno od usaglašenosti sa Godišnjim budžetom (definisanim u Članu 5.4), sve cijene, naplate i svote u vezi Hotela i da nadzire i kontroliše prikupljanje, prijem i izdavanje računa za sve usluge koje se obavljaju ili prihod bilo koje vrste koji potiče od poslovanja Hotela; (4) utvrđivanje nabavne politike koja će uključivati (i) odabir robe, pribora i materijala, (ii) uspostavljanje i održavanje svih inventara potrebnih za pravilno poslovanje Hotela, (iii) odabir snabdjevača i (iv) pregovaranje nabavnih ugovora da bi se osigurale nabavke pod najpovoljnijim mogućim uslovima, uključujući i preko Operatera, ako se takvom procedurom mogu dobiti uslovi koji su najmanje jednaki sa ili bolji od onih koji se mogu dobiti lokalno; (5) zavisno od usaglašenosti sa Godišnjim budžetom, pregovaranje i zaključenje ugovora (na rok od godinu dana ili kraćih) koji se uobičajeno sklapaju u okviru poslova Hotela, isključujući, međutim, sve koncesije i zakup poslovnih prostora ili prodavnica, što će sve prvo odobravati Vlasnik, (6) utvrđivanje kreditnih praksi koje se primjenjuju na dobavljače i na



klijentelu Hotela i pregovaranje aranžmana sa kreditnim organizacijama, posebno onim koje izdaju kreditne kartice; (7) ovlaštenje da se pokrenu u ime Vlasnika parnice ili druge pravne radnje za naplatu troškova, zakupnina i drugih prihoda za Hotel ili da se izbace ili oduzme imovina gostiju, zakupaca ili drugih osoba koja posjeduju djelove Hotela; pod uslovom, međutim, da sve ostale vrste tužbi ili pravnih radnji pokreće isključivo Vlasnik i na isključivu diskreciju Vlasnika; (8) nadzor i kontrola aktivnosti gostiju, stanara, koncesionara i nosilaca privilegija i njihovih zaposlenih, uključujući i oduzimanje imovine gostiju ili stanara za neplaćanje zakupnine ili drugih opravdanih razloga, ili raskidanje prava koncesionara, imalaca licenci ili privilegija za slične opravdane razloge; i (9) zavisno od Vlasnikove obaveze u vezi popravki i zamjena kako je predviđeno Članom 6, Operater će održavati Hotel u dobrom stanju i u skladu sa tim Operater će biti odgovoran za izvršavanje popravki, održavanje i dekoraterske radove koje smatra za potrebne da bi se zadržao status Hotela, sa pripadajućim troškovima koji se uključuju u Operativne troškove Hotela. Nakon Datuma otvaranja, Operater će takođe imati pravo da sprovodi radove na izmjenama koji su odobreni u Godišnjem budžetu ili koji predstavljaju hitne popravke ili zamjene odmah neophodne za očuvanje ili sigurnost Hotela ili sigurnost gostiju Hotela, ili drugih osoba ili koje su potrebne da bi se izbjegao prekid bilo koje usluge u Hotelu, ako, pod datim okolnostima Vlasnik ne može biti prikladno obaviješten prije izvođenja hitnih popravki, zamjena ili izmjena.

(b) Shvata se i strane su saglasne da je Operater nezavisni ugovarač i da će, stoga, u obavljanju dužnosti koje se predviđaju ovim ugovorom, Operater imati potpunu moć i ovlaštenja da odabire sredstva, metode i načine izvršenja obaveza koje Operater preuzima po ovom Ugovoru. Vlasnik neće imati nikakvu moć, pravo ni ovlaštenje da direktno nadzire i kontroliše Operatera u pogledu sredstava, načina i metoda obavljanja posla ili pružanja usluga koje po ovom Ugovoru pruža Operater. Operater će biti odgovoran Vlasniku samo za pouzdano i revnosno izvršenje svojih obaveza na dobar i stručan način. Vlasnik neće imati prava, moći ili ovlaštenja u odabiru, angažovanju, kontroli, nadzoru ili otpuštanju bilo koga od zaposlenih Hotela, ili njegovih predstavnika ili drugog osoblja, firmi, podugovarača, itd, koje koristi Operater u izvršenju dužnosti i obaveza koje Operater preuzima po ovom Ugovoru, jer su ta prava isključivo povjerena Operateru. Ipak, podrazumijeva se da će mnoge obaveze koje Operater preuzima po ovom Ugovoru pod uobičajenim okolnostima biti izvršavane od strane rukovodećeg kadra i drugih zaposlenih Hotela, koje sve zapošjava Vlasnik, osim u onim slučajevima kada je Operater dodijelio sopstvene zaposlene osoblju Hotela u skladu sa Članom 3.6.2. U tom smislu su strane saglasne da Operater neće biti odgovoran Vlasniku ili ostalima za neizvršenje bilo koje dužnosti predviđene ovim Ugovorom u onoj mjeri u kojoj je ono izazvano činom ili propustom zaposlenih Hotela pod uslovom da je Operater pokazao razumno revnosnost u angažovanju, otpuštanju i nadzoru rukovodećeg osoblja.

(c) Operater će poslovati Hotelom u skladu sa standardima koji se zahtijevaju Ugovorom o zakupu i poštovaće sve ugovorne obaveze i uslove koji se odnose na Vlasnika kao Zakupca po Ugovoru o zakupu u onoj mjeri u kojoj se takve obaveze i uslovi odnose na ili su povezani sa (i) uslugama koje pruža Operater po ovom ugovoru i (ii) obavezama Operatera po ovom Ugovoru.



3.6.2 Centralizovane službe

(a) Operaterove centralizovane službe će redovno kontrolisati poslovanje Hotela. Takve službe će uključivati: (a) pregled godišnjih budžeta; (b) analizu finansijskih i marketinških izještaja i statistika koje Hotel šalje mjesечно glavnoj kancelariji Operatera; (c) stručnu pomoć od strane specijalista u svim fazama operacionog menadžmenta, poslovanja soba, nabavki, operacija hrane i pića, recepcije, rum servisa, pranja rublja, finansiranja, računovodstva i kredita; (d) distribuciju novih operativnih tehnika i procedura, novih modela opreme i pribora i svih relevantnih novih informacija. Osim kako je predviđeno Članom 3.6.2(b), troškovi koji se odnose na posao koji lokalno obavljaju eksperti iz glavne kancelarije Operatera zaračunavaće se na operativni račun Hotela samo u mjeri razumnih troškova za put i dnevnice. Takvi eksperti Operatera će biti poslati da pomognu u poslovanju Hotela samo ako to zahtijeva generalni menadžer za neki posao ili zadatak koji se ne može razumno i na efikasniji način obaviti od strane trenutnog osoblja Hotela.

(b) U slučaju produžene pomoći (duže od 15 dana) koja se pruža na zahtjev generalnog menadžera Hotela od strane eksperata iz glavne kancelarije Operatera za neki posao ili zadatak koji uobičajeno rade zaposleni Hotela, a koji ne bi razumno i na efikasniji način obavilo trenutno osoblje Hotela, Hotel će snositi razumne troškove koji nastanu prilikom izvođenja istog, uključujući, ali se ne ograničavajući na, plate).

IV. OBAVEZE VLASNIKA

Član 4.1 Obnavljanje Namještaja, Inventara i Opreme

(a) U roku od šest (6) mjeseci nakon Datuma otvaranja Hotela, Vlasnik će pripremiti i predati Operateru izvještaje razdvojene po stawkama u kojima se detaljno navode troškovi i izdaci izgradnje (isključujući troškove Lokacije), opremanja i uređenja Hotela koji su poznati pod nazivom "registrovani sredstava".

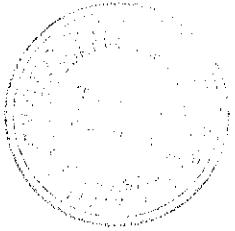
(b) Operater će kreditirati i/ili zaduživati mjesечно (u skladu sa stavom (b) u nastavku) Posebni račun kako se definiše u Članu 5.1 iznosima neophodnim za zamjenu i nabavku Namještaja, Inventara i Opreme. Operater neće tražiti odobrenje Vlasnika za izdatke sa Posebnog računa do iznosa takvih sredstava.

(c) Ako takvi izdaci u bilo kojoj fiskalnoj godini budu manji nego sredstva za tu godinu, višak će se prebaciti za naredni period dok se ne iskoristi u potpunosti. Svi troškovi preko iznosa sredstava podlijegaće odobrenju od strane Vlasnika.

(d) Za početne tri (3) Fiskalne godine iznos jednak [] posto [%] godišnje, a nakon toga jednak tri posto (3%) godišnjeg Bruto prihoda. Godišnji budžet (definisan u nastavku) koji predaje Operater u skladu sa Članom 5.4 ovog ugovora navodiće sve stavke projektovanih izdataka sa Posebnog računa za narednu fiskalnu godinu. Sva imovina tako nabavljena predstavljaće imovinu Vlasnika.

Član 4.2 Kapitalne popravke - Adaptacije - Proširenja

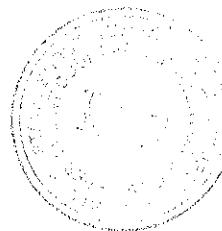
(a) Tokom čitavog roka trajanja ovog ugovora, Vlasnik će, na isključivi trošak i kao isključivi izdatak Vlasnika, obavljati ili vršiti popravke, adaptacije ili proširenja (osim onih predviđenih Članom 3.6.1(9)) neophodne da se Hotel održava kao hotel sa 5 zvjezdica svjetske klase i u saglasnosti sa GHM standardima ili koje se zahtijevaju nekim primjenljivim važećim zakonom ili propisom. U tom smislu,



Operater će svake Fiskalne godine predavati Vlasniku spisak onih popravki, adaptacija ili proširenja koje smatra neophodnim da ih Vlasnik razmotri. Vlasnik će bilo izvršiti takve radove u razumnom roku, ili će, ako smatra da su takvi radovi nepotrebni ili pretjerani, obavijestiti o tome Operatera u razumnom roku, u kom slučaju će se strane konsultovati radi postizanja dogovora oko postupanja po tom pitanju. Sve popravke, adaptacije ili proširenja koja treba da se izvedu po ovom Ugovoru izveće se na takav način da izazivaju minimalno ometanje poslovanja Hotela. Planovi za takve radove i rokovi njihovog izvršenja biće predati Operateru radi odobravanja.

(b) Ukoliko Hotel, ili neki njegov dio, bude oštećen ili uništen u bilo kom trenutku ili vremenu tokom roka trajanja ugovora u požaru ili bilo kom drugom nesrećnom slučaju, Vlasnik će ga, zavisno od izuzetaka predviđenih u ovom Članu, popraviti, rekonstruisati ili zamijeniti (a takve popravke, rekonstrukcija ili zamjena će se ovdje označavati kao "restauracija") tako da nakon takve resturacije, Hotel bude u značajnoj mjeri isti kao prije takvog oštećenja ili uništenja. Zavisno od prava hipotekarnih povjerilaca, nosilaca založnog prava ili drugih nosilaca garantnih prava nad cijelim ili dijelom Hotela, prihod od osiguranja će biti na raspolaganju Vlasniku za restauraciju hotela. Bez obzira na prethodno izneseno, ako, u vezi sa nekim nesrećnim slučajem, troškovi i izdaci za restaraciju Hotela kako se zahtijeva ovim Ugovorom budu jednaki ili premaše: (i) dvadeset pet posto (25%) troškova zamjene za cijeli Hotel (uključujući i njegov sadržaj) neposredno prije takvog nesrećnog slučaja, ako će takav nesrečni slučaj pokriti osiguranje, ili (ii) deset posto (10%) takvih troškova zamjene ako nesrečni slučaj neće pokriti osiguranje, onda će, u oba slučaja, Vlasnik imati mogućnost sprovodivu po pisanom obavještenju Operateru, koje se daje u roku od devedeset (90) dana od nastanka takvog nesrećnog slučaja (ili kasnijeg datuma kako je predviđeno u nastavku), da ne restaurira Hotel i da raskine ovaj Ugovor. Smatraće se da takav nesrečni slučaj nije pokriven osiguranjem ako se manje od sto posto (100%) prihoda od osiguranja na taj način nastalih da na raspolaganje Vlasniku za restauraciju zbog razloga zahtjeva hipotekarnih povjerilaca, nosilaca založnog prava ili drugih nosilaca garantnih prava nad cijelim ili dijelom Hotela. Ni u kom slučaju se neće zahtijevati od Vlasnika da napravi izbor po ovom Članu u pogledu restauracije Hotela ili raskida ovog Ugovora u roku kraćem od šezdeset (60) dana nakon što Vlasnik bude obaviješten o iznosu prihoda od osiguranja koji će mu takvi hipotekarni povjerioc, nosioci založnih prava i/ili drugi nosioci garantnih prava staviti na raspolaganje za restauraciju Hotela. Ako Vlasnik odluči da raskine ovaj Ugovor kako je prethodno predviđeno, sav prihod od osiguranja plativ na ime takve štete ili uništenja Hotela biće plativ Vlasniku i biće isključiva svojina Vlasnika, zavisno od hipoteke, ako je ima. Planovi za svaku takvu rekonstrukciju i raspored njenog izvršenja biće proslijeden Operateru radi odobravanja.

(c) Ako, u bilo kom trenutku tokom roka trajanja ovog Ugovora, zakonsko pravo nad vlasništvom čitavog ili značajnog dijela Hotela bude oduzeto ili zaplijenjeno za bilo koju javnu ili kvazi-javnu svrhu bilo kojom zakonskom moći ili ovlaštenjem vršenjem prava na zaplijenu ili eksproprijaciju, ili na osnovu sporazuma između Vlasnika i onih koji imaju ovlaštenja da vrše ta prava, ovaj Ugovor će biti raskinut i isteći će na datum takovg oduzimanja. Za potrebe ovog Ugovora, smatraće se da je "značajan dio Hotela" oduzet ukoliko neoduzeti dio praktično i ekonomski ne može da se koristi ili prenamijeni od strane Vlasnika za namjene za koje je Hotel



korišten prije takvog oduzimanja. U slučaju takve zaplijene ili oduzimanja koje je manje od čitavog ili značajnog dijela Hotela osim kako su ovdje prethodno dati izuzeci i u obimu u kome je to praktično izvodljivo, Vlasnik će popraviti, rekonstruisati ili zamijeniti iste tako da nakon takve restauracije Hotel bude suštinski isti kao i prije takvog oduzimanja. Zavisno od prava hipotekarnih povjerilaca, nosilaca založnog prava ili drugih nosilaca garantnih prava nad cijelim ili dijelom Hotela, svi prihodi od takvog oduzimanja biće stavljeni na raspolaganje Vlasniku za restauraciju Hotela. Bez obzira na prethodno navedeno, Vlasnik će imati pravo u vezi sa svakim takvim oduzimanjem da raskine ovaj Ugovor kako je prethodno predviđeno u slučaju požara ili drugog nesrećnog slučaja kao da je takvo oduzimanje požar ili neki drugi nesrećni slučaj i kao da su prihodi, naknade ili obeštećenja koja bi se platila kao posljedica takvog oduzimanja bili prihodi od osiguranja. Ako Vlasnik odluči da raskine ovaj Ugovor kako je prethodno predviđeno, svi prihodi, naknade ili obeštećenja koja bi se platila kao posljedica takvog oduzimanja biće plativi Vlasniku i predstavljajuće isključivu imovinu Vlasnika, zavisno od zahtjeva hipoteke, ako je ima. Planovi za svaku takvu rekonstrukciju i njihov plan izvođenja biće proslijeđeni Operateru radi odobravanja.

(d) U ekonomski izvodljivom obimu, sve popravke ili radove na restauraciji koje sprovodi Vlasnik u skladu sa ovim Članom 4.2 biće u skladu sa konačnim planovima i specifikacijama za Hotel kako su ih odobrili Operater i Vlasnik u saglasnosti sa Članom 1.3 ovog Ugovora.

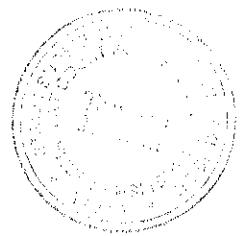
(e) U slučaju da Vlasnik ne obavi popravke, adaptacije, proširenja ili restauracije koje je obavezan da izvrši na osnovu bilo kog primjenljivog zakona, uredbe ili propisa, Operater će, zavisno od sopstvene odluke, imati pravo, umjesto pozivanja na odredbe Člana 8.3 ovog Ugovora, da se pobrine za izvođenje tih radova za Vlasnikov račun nakon davanja obavještenja Vlasniku trideset (30) dana unaprijed. Ovim se određuje da će svaka svota koju u takvom slučaju isplati Operater biti oduzeta od iznosa plativih od strane Operatera Vlasniku kako je ovim Ugovorom predviđeno.

(f) Ukoliko Vlasnik tokom roka trajanja ovog Ugovora preuzeme izgradnju proširenja Hotela, sva takva proširenja ili poboljšanja će se smatrati da čine dio Hotela i njima će poslovati i upravljati Operater po odredbama ovog Ugovora u onoj mjeri u kojoj one mogu biti primjenljive.

Član 4.3 Osiguranje koje vodi Vlasnik

(a) Tokom cijelog trajanja ovog Ugovora Vlasnik će uzeti, obnavljati i održavati za Vlasnikov račun u svakom trenutku tokom roka trajanja ovog Ugovora pod uslovima usaglašenim sa rizikom i u onim iznosima koji se smatraju potrebnim:

(i) Osiguranje u pogledu iznosa jednakog vrijednosti povraćaja u prijašnje stanje Hotela i njegovih sadržaja od "Svih rizika" gubitaka ili šteta koje uključuju, ali nisu nužno ograničene na, požar, udar groma, eksploziju, oluje, bure, poplavu, zemljotres, jaki vjetar, oštećenje prouzrokovano vodom, kvar kotlova i uređaja, i ostale opasnosti koje se razumno mogu smatrati za neophodne ili praktične (i da podliježu komercijalnoj dostupnosti) u pogledu kojih se uobičajeno osiguravaju hoteli sličnog karaktera i prirode;



- (ii) Osiguranje od prekida poslovanja koje pokriva gubitak ili štete od opasnosti pomenutih pod (i) koje sprječavaju nastavak normalnog poslovanja Hotela;
- (iii) Svako drugo osiguranje koje mogu zahtijevati Vlasnikovi pojericoci.
- (b) Tokom čitavog roka trajanja ovog ugovora Operater će, u ime Vlasnika i za račun Hotela, izvaditi, obnavljati i održavati:
- (i) Osiguranje od pravne odgovornosti Vlasnika imovine koje pokriva potraživanja koja nastaju iz vlasništva nad imovinom i korištenja Hotela i svih njegovih kapaciteta i za povredu ili smrt osoba i štetu na ili gubitak imovine
- (ii) Osiguranje od prevare za relevantne zaposlene Hotela čime se obezbeđuje zaštita u pogledu novčanog gubitka ili štete nastale uslijed prevare ili nepoštenja takvih zaposlenih;
- (iii) Obeštećenje radnika, Osiguranje od odgovornosti zaposlenih i slična osiguranja koja mogu biti primjenljiva po zakonu ili propisima; i
- (iv) Sva ostala osiguranja koja Operater, postupajući razumno, može smatrati neophodnima u zaštiti druge aktive ili pasive, gdjegod se tvrdi, utvrdi ili snosi a nastaje iz poslovanja Hotela.
- (c) Prethodno pomenuto osiguranje će se dobiti od odgovornog, renomiranog i odgovarajuće licenciranog osiguravatelja u iznosima i sa pokrićima prihvatljivim za Vlasnika i Operatera koja ni u kom slučaju neće biti manja nego što su iznosi i pokrića koja se zahtijeavju hipotekom, fiducijom ili drugim garancijama nad čitavim ili djelom Hotela.
- (d) Sve polise osiguranja i garancije čije se izvršenje zahtijeva ovim Ugovorom, u obimu koji se može dobiti, su indosirane u smislu da isto:
- (i) neće biti otkazano ili promijenjeno bez prethodnog pismenog obaveštenja svim naznačenim osiguranim najmanje trideset (30) dana unaprijed.
- (ii) imenuje Vlasnika zajedno sa Operaterom i gdje je primjenljivo nosiocem bilo koje hipoteke ili garancije nad Hotelom i takve druge strane u skladu sa određenim interesima kao zajednički navedeni osigurani.
- (iii) uključuje klauzule o razdvojivosti i unakrsnoj odgovornosti
- (iv) uključuje odustanicu prava subrogacije protiv drugog
- (e) Vlasnik i Operater će svaki dati brzo obaveštenje drugome o svakom potraživanju koje se postavi protiv bilo kog od njih ili obojice i u potpunosti će saradivati jedan sa drugim i sa svaikm nosiocem osiguranja ili jemstva u tom smislu da sva takva potraživanja budu propisno istražena i odbranjena
- (f) Originali svih polisa osiguranja i uvjerenja o osiguranju će se čuvati i voditi od strane Operatera i na zahtjev biti obezbijeđeni Vlasniku.
- (g) Svi troškovi osiguranja i garancija i izdaci za premije koji se odnose na polise ili garancije koje je pribavio Hotel na račun ovog Člana 4.3 (b) smatraće se za Operativne troškove.

Član 4.4 Porezi na Vlasnikov račun

- (a) Vlasnik će platiti po prispjeću sve direktnе i indirektnе poreze i dažbine koje je Hotel u obavezi da plaća tokom roka trajanja ovog ugovora, sa izuzetkom da svaki takav porez ili dažbina platite na osnovu poslovanja Hotela plaća Operater za

račun Vlasnika, i smatraće se za Operativne troškove Hotela.

(b) Vlasnik će dostaviti Operateru u roku od trideset (30) dana po prijemu primjerak svih obavještanja, procjena i izjava za poreze i dažbine, kao i duplike svih priznanica.

(c) U slučaju da porezi, čije je plaćanje odgovornost Vlasnika, ne budu plaćeni od strane Vlasnika u dozvoljenom roku (ili ako Vlasnik želi da osporava plaćanje navedenih poreza, u slučaju da navedeno plaćanje nije odgovarajuće obezbijedeno na zadovoljstvo Operatera), Operater zadržava pravo nakon davanja obavještenja Vlasniku u tom smislu trideset (30) dana unaprijed da ih plati u Vlasnikovo ime. Svaki iznos na taj način plaćen od strane Operatera biće oduzet od iznosa koje Operater plaća Vlasniku po ovom Ugovoru.

V. ODREDBE KOJE SE ODNOSE NA BANKARSKO POSLOVANJE I RAČUNOVODSTVO

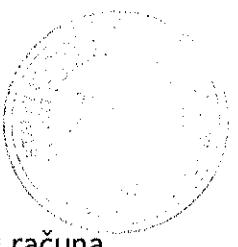
Član 5.1 Bankovni računi

(a) Operater će otvoriti dva glavna računa za račun i u ime Vlasnika kod banki u [], [], odobrenih od strane Vlasnika kako slijedi:

(i) "Operativni račun" na koji će se deponovati svi doprinosi obrtnog kapitala Vlasnika i svi prihodi koji potiču od poslovanja Hotela i sa kojih će se povlačiti svi troškovi Hotela, svi iznosi (u onoj mjeri u kojoj dovoljni iznosi nisu dostupni na Posebnom računu) neophodni za zamjenu Namještaja, Inventara i Opreme i svi iznosi koji se duguju Vlasniku i Operateru po ovom Ugovoru. Operater može, ukoliko to smatra neophodnim, podijeliti Operativni račun na posebne podračune radi lakšeg poslovanja. Operativni račun će u svakom trenutku biti pod apsolutnom kontrolom Operatera. Čekove ili druga sredstva za podizanje novca sa računa potpisivaće samo predstavnici Operatera, pod uslovom da takvi predstavnici budu osigurani garancijom ili na neki drugi način osigurani.

(ii) "Posebni račun" na koji će se deponovati i sa kog će se podizati iznosi neophodni za zamjenu Namještaja, Inventara i Opreme u skladu sa odredbama Člana 4.1 ovog Ugovora i na koji će se dodatno deponovati sav prihod od prodaje Namještaja, Inventara ili Opreme koja nije više potrebna za poslovanje Hotela. Posebni račun će donositi kamatu ili ako se strane uzajamno saglase bilans Posebnog računa će biti na drugi način investiran. Operativni račun će u svakom trenutku biti pod apsolutnom kontrolom Operatera.

(b) Navedeni bankovni računi će se koristiti isključivo u vezi poslovanja Hotela i izvršenja uslova ovog Ugovora, a Operater je saglasan da razdvoji sav novac, prihode, račune i evidenciju koja se odnosi na poslovanje Hotela i da ih ne mijesha sa bilo kojim drugim poslom koji vodi Operater. U slučaju da bude potrebna zamjena Namještaja, Inventara i Opreme u skladu sa uslovima ovog ugovora u vrijeme kada bi povlačenje sredstava sa Posebnog računa za njihovo plaćanje izazvalo gubitke ili gubitak kamate u skladu sa uslovima Posebnog računa, onda će u onoj mjeri u kojoj je to moguće, Operater platiti navedene troškove zamjene sa Operativnog računa i



refundirati te iznose na Operativni račun kada se isto može povući sa Posebnog računa bez gubitaka ili gubitka kamate.

Član 5.2 Računovodstvo

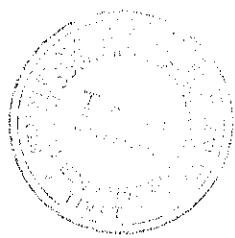
Operater će voditi, tokom roka trajanja ovog ugovora, posebnu evidenciju i knjige računa koji se odnose na sve transakcije na, tokom ili na bilo koji način povezane sa poslovanjem Hotela, po osnovi narastajućih troškova u skladu sa Uniformnim sistemom i opšteprihvaćenim računovodstvenim principima. Takve knjige i evidencije će biti dovoljne za svrhe revizije, vodiće se u svakom trenutku u hotelu i biće, tokom uobičajenog radnog vremena, zajedno sa svom opremom koju koristi Operater, otvorene za pregled u svrhe inspekcije, kopiranja i/ili revizije od strane Vlasnika ili njegovih predstavnika. Sve takve inspekcije, kopiranja ili revizije, sa izuzetkom godišnje sertifikovane revizije kako se predviđa ovim Ugovorom, biće na isključivi trošak Vlasnika i neće se smatrati za Operativni trošak Hotela. Operater će saradivati sa Vlasnikom ili njegovim predstavnicima prilikom svake takve inspekcije, kopiranja i/ili revizije, ali isto će se sprovoditi uz što je manje prekida poslovanja Hotela moguće. Operater će imati pristup pomenutim knjigama i evidencijama još dvije (2) godine nakon prestanka ovog Ugovora.

Član 5.3 Predstavljanje računa

Operater će predavati Vlasniku, u roku od dvadeset (20) dana nakon kraja svakog kalendarskog mjeseca, finansijski izvještaj koji nije podlijegao reviziji koji je pripremljen na osnovu knjiga računa koje vodi Operater, ovjeren od strane generalnog menadžera ili šefa računovodstva Hotela i koji sadrži (i) bilans stanja Hotela na kraju svakog kalendarskog mjeseca, (ii) bilans uspjeha na kome se vide rezultati poslovanja Hotela za dati kalendarski mjesec i kumulativno za datu Fiskalnu godinu do tog trenutka i (iii) izjavu o toku gotovog novca za dati kalendarski mjesec i kumulativno za datu Fiskalnu godinu do tog trenutka. Na ili prije 30. juna svake kalendarske godine Operater će obezbijediti Vlasniku finansijski izvještaj za prethodnu Fiskalnu godinu koji je prošao eksternu reviziju i koji sadrži (i) bilans stanja Hotela na kraju takve prethodne Fiskalne godine, (ii) bilans uspjeha na kome se vide rezultati poslovanja Hotela na kraju takve prethodne Fiskalne godine i (iii) izjavu o toku gotovog novca, Bruto prihodima, Operativnim troškovima, Bruto operativnoj dobiti, Neto operativnoj dobiti i stimulativnim naknadama (predviđenim u Članu 6.2) za takvu prethodnu Fiskalnu godinu. Pomenuti godišnji finansijski izvještaj biće ovjeren od strane Eksperta i ukoliko Vlasnik ne uloži prigovor u pismenoj formi u roku od trideset (30) dana od njenog prijema, smatraće se da je odobren od strane Vlasnika i Operatera. Troškovi takve revizije što se tiče ovjerenog godišnjeg finansijskog izvještaja za Fiskalnu godinu zaračunavaće se kao Operativni trošak Hotela koji će se uključiti u izračunavanje Bruto operativne dobiti i Neto operativne dobiti.

Član 5.4 Godišnji budžet

(a) Operater će predavati najmanje dva (2) mjeseca prije početka svake Fiskalne godine preliminarnu procjenu bilansa uspjeha i izjavu o toku gotovog novca za narednu Fiskalnu godinu, uključujući, ali se ne ograničavajući na, raspored izdavanja soba Hotela i budžetske procjene u pogledu plata, troškova za propagandu i



promociju, poreze, režijske troškove, popravke, održavanje, zamjene i kapitalne izdatke za takvu narednu Fiskalnu godinu, bez obzira da li su ili ne takve stavke uključene u izračunavanje Bruto ili Neto operativne dobiti (takva izjeva i procjena budžeta će se ovdje označavati jedinstvenim imenom "Godišnji budžet").

(b) Godišnji budžet će se predavati Vlasniku radi odobravanja i Vlasnik će imati pravo da na njemu napravi bilo koje izmjene ili da odbije da potroši novac kako je predloženo Godišnjim budžetom, osim u pogledu cijena za sobe i kongresne kapacitete, za zabavu, hranu i piće i zarade zaposlenih i druge naknade koje će biti u razumnoj diskreciji Operatera, Vlasnik će obavijestiti Operatera o takvima promjenama ili odbijanju prije početka perioda koji pokriva Godišnji budžet, tj. trideset (30) dana. Vlasnik neće povećavati nikakve budžetske procjene uključene u takav Godišnji budžet u iznosu koji prelazi deset posto (10%) takvog budžeta bez odobrenja Operatera. Operater će poštovati Godišnji budžet kako ga je izmijenio Vlasnik i neće značajno odstupati od njega u pogledu bilo koje stavke, stvarati dodatne troškove, bez pismene saglasnosti Vlasnika, izuzev u hitnom slučaju kako je predviđen Članom 3.6.1 ili gdje bi nepreduzimanje određene radnje izložilo Vlasnika neposrednoj opasnosti od krivične ili finansijske odgovornosti, uključujući i plaćanje novčanih kazni.

(c) Bilo koji dio Godišnjeg budžeta koji Vlasnik nije odobrio ili odbacio u pismenoj formi na ili prije prvog dana Fiskalne godine koju pokriva takav Godišnji budžet smatraće se da je odobren od strane Vlasnika. U pogledu bilo kojih spornih dijelova Godišnjeg budžeta, do postignuća sporazuma smatraće se da odgovarajući dijelovi Godišnjeg budžeta za prethodnu godinu prilagođeni za promjenu, ako je ima, Indeksa potrošačkih cijena, čine dio odobrenog Godišnjeg budžeta.

(d) Kako i gdje smatra za neophodno tokom Fiskalne godine, Operater može predati Vlasniku, radi daljeg razmatranja, dodatne budžete Godišnjem budžetu.

VI. NAKNADE ZA MENADŽMENT I PLAĆANJA VLASNIKU I OPERATERU

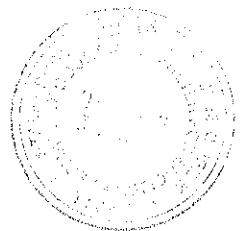
Član 6.1 Osnovna naknada za menadžment

(a) Operater će imati pravo vršiti mjesечnu naplatu Operativnih troškova Hotela, te zadržati kao svoju osnovnu naknadu za menadžment iznos koji je jednak četiri posto (4%) Bruto prihoda Hotela za taj mjesec, što će se smatrati Operativnim troškovima u svrhu određivanja Bruto operativne dobiti i Neto operativne dobiti.

(b) Osnovna naknada za menadžment bit će dospjela i plativa 20-og dana svakog mjeseca.

Član 6.2 Stimulativna naknada

(a) Pored osnovne naknade za menadžment predviđene u Članu 6.1 ovog ugovora, nakon dana otvaranja, Operater će za svaku Fiskalnu godinu, za vrijeme trajanja ovog ugovora, primati stimulativnu naknadu od deset posto (10%) Bruto operativne dobiti za tu Fiskalnu godinu. Operater će imati pravo zadržati mjesечne rate rečene stimulativne naknade na bazi Bruto operativne dobiti Hotela na dan svake takve mjesечne rate. Neka bude jasno shvaćeno i dogovoren da će stimulativna naknada za bilo koju fiskalnu godinu biti podešavana, ukoliko bude potrebno, nakon



godišnje ovjere finansijskih izvještaja Hotela od strane Eksperta, u skladu sa gornjim Članom 5.3. U slučaju da ukupne mjesecne rate Operaterove stimulativne naknade za bilo koju Fiskalnu godinu prelaze visinu stimulativne naknade za tu fiskalnu godinu koja je prikazana u rečenim ovjerenim finansijskim izvještajima, Operater ima platiti taj iznos Vlasniku u roku od četrnaest (14) dana nakon prijema rečenih finansijskih izvještaja, a ako je ukupan iznos mjesecnih rata manji od ovjerene stimulativne naknade za rečenu Fiskalnu godinu, Operateru ima biti plaćen dodatni iznos prije raspodjele toka novca Vlasniku u skladu sa Članom 6.3 ovog ugovora.

(b) U svrhu utvrđivanja stimulativne naknade za Operatera za bilo koju Fiskalnu godinu, nikakvo podešavanje neće biti rađeno za bilo koji gubitak u Neto operativnoj dobiti za bilo koju prethodnu Fiskalnu godinu.

Član 6.3 Refundacije

(a) Pored plaćanja naknada za menadžment izloženih u ovom članu, Vlasnik će nadalje refundirati sva gotovinska plaćanja i isplate razumno i posebno napravljene od strane bilo kog člana Operaterove grupe kompanija u skladu sa, tokom ili u direktnoj vezi sa, menadžmentom i radom Hotela uključujući, ali ne ograničavajući se na putovanja, hotelske troškove, komunikacijske troškove, itd.

Član 6.4 Plaćanja Vlasniku

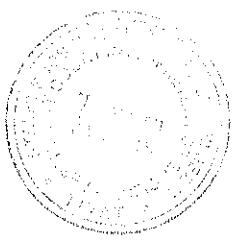
(a) Zavisno od odredaba ovdje iznesenih, Operater će tokom trajanja Ugovora plaćati u mjesecnim ratama Vlasniku u njegovoј centralnoj kancelariji, ili na takvom drugom mjestu koje Vlasnik može, s vremena na vrijeme odrediti, protok novca stvoren Bruto prihodima za prethodni mjesec, što je dostupno nakon odbijanja svih operativnih troškova, Operaterove stimulativne naknade za tu fiskalnu godinu kako je predviđeno u gornjem Članu 6.2, iznosa stavljenih na Poseban račun u skladu sa gornjim Članom 4.1, i neophodnog obrtnog kapitala kako je definisan u Članu 2.3 ovog ugovora:

(i) U roku od šezdeset (60) dana nakon završetka svake fiskalne godine, krajnja rata bazirana na protoku novca za cijelu fiskalnu godinu koja je tada završila, nakon oduzimanja sume preliminarnih rata plaćenih pod gornjom tačkom (a).

(ii) U slučaju da plaćanje Vlasniku, dospjelo prema ovom članu za bilo koju fiskalnu godinu, bude manje od preliminarnih rata za rečenu fiskalnu godinu plaćenih u skladu sa gornjom tačkom (a), zatim do mjere potrebne kao obrtni kapital u skladu sa Članom 2.3 ovog ugovora, Vlasnik će vratiti razliku Operativnom računu u roku od trideset (30) dana nakon prijema od strane Vlasnika revidiranih finansijskih izvještaja za rečenu fiskalnu godinu.

Član 6.5 Plaćanja Operateru

(a) Svi iznosi plativi od strane Vlasnika po osnovu ovog ugovora imaju biti plaćeni u cijelosti, bez ikakvog ograničenja ili uslova, bez odvajanja ili protivpotraživanja i oslobođeni i bez ikakvog oduzimanja poreza (uključujući ali ne ograničavajući se na poreze na prihod), taksi, dažbina, carne, naknada, odbijanja ili bilo koje vrste zadržavanja.



VII. ROKOVI UGOVORA

Član 7.1 Rok

Inicijalni rok ovog ugovora za menadžment i rad Hotela će početi na dan otvaranja Hotela, i ovaj ugovor će nastaviti biti na snazi do isteka deset (25?) godina od 31. decembra kalendarske godine kada je došlo do otvaranja Hotela.

[(b)] Operater i Vlasnik priznaju i saglasni su da će ovaj ugovor automatski biti okončan po okončanju ili isteku Ugovora o zakupu, bez dalje akcije od strane bilo koje strane i bez plaćanja naknade za okončanje ili drugih likvidacijskih obeštećenja.

Član 7.2 Produženja

(a) Operater će imati pravo produžiti inicijalni rok od dva (2) uzastopna perioda od po (5) godina nakon ispunjenja svih slijedećih rokova i uslova:

- (i) Operater ne kasni sa izvršavanjem svojih obaveza više od bilo kog grejs perioda u skladu sa Članom 8.3 ovog ugovora;
- (ii) Rok će biti produžen za sve prethodne produžene periode; i
- (iii) Operater će dati obavijest Vlasniku o svom izboru da produži rok na dan ili prije 30. juna posljednje pune kalendarske godine inicijalnog roka, i na dan ili prije 30. juna posljednje godine bilo kog produženog roka.

VIII. OPŠTE ODREDBE

Član 8.1 Suspenzija obaveza - Više sile

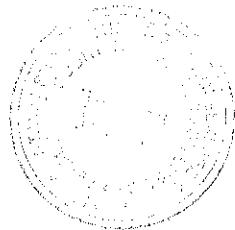
(a) Nijedna strana ovog ugovora neće biti odgovorna niti će se smatrati da nije uspjela u ispunjenju svojih obaveza zbog neispunjerenja svih ili bilo kog dijela istih, kakve su ugovorene ovim ugovorom, u slučaju da je takvo neispunjerenje nastalo pojavom Više sile.

(b) Operater će nastojati da smanji nepovoljne efekte po Vlasnika koji su rezultat Više sile.

Član 8.2 Okončanje i likvidacijska obeštećenja

(a) Vlasnik ima pravo okončati ovaj ugovor bilo kada nakon šezdeset (60) dana od davanja obavijesti poslije pete godine trajanja ugovora putem plaćanja nadoknade Operateru u skladu sa klausulom o likvidacijskom obeštećenju izloženom u donjem članu 8.2 (b).

(b) VLASNIK I OPERATER SU DISKUTOVALI O MOGUĆIM POSLJEDICAMA UKOLIKO VLASNIK OKONČA OVAJ UGOVOR O MENADŽMENTU PRIJE ISTEGA DATUMA NAVEDENOG U OVOM UGOVORU. STRANE SU SAGLASNE DA JE UTVRDIVANJE STVARNIH OBEŠTEĆENJA NEPRAKTIČNO ILI NEMOGUĆE I NAKON PREGOVORA SU SE DOGOVORILI DA ODGOVARAJUĆE OBEŠTEĆENJE BUDE PLAĆENO OPERATERU U SLUČAJU NEIZVRŠENJA OBAVEZA OD STRANE VLASNIKA ILI IZVRŠENJA NJEGOVE OPCIJE OKONČANJA (8.2 (A)) PREMA OVOM UGOVORU BUDE IZNOS JEDNAK PROSJEČNE GODIŠNJE NAKNADE ZA MENADŽMENT (OSNOVNE I STIMULATIVNE) ZARAĐEN DO OBAVIJESTI O OKONČANJU MULTIPLICIRAN PREOSTALIM GODINAMA OVOG UGOVORA



UKLJUČUJUĆI PERIODE PRODUŽENJA. U SLUČAJU VLASNIKOVOG OKONČANJA USLUGA MENADŽMENTA OD STRANE OPERATERA STRANE SU SAGLASNE DA OPERATER IMA PRAVO NA TAJ IZNOS KAO NA LIKVIDACIJSKO OBEŠTEĆENJE A NE KAO NA KAZNU.

Vlasnik je stoga saglasan (potis) _____ Operater je stoga saglasan (potpis) _____

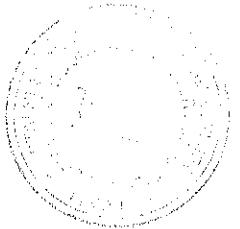
(c) U slučaju materijalnog neizvršenja obaveza iz ovog ugovora od strane jedne od strana, i u slučaju da takvo neizvršenje ne bude otklonjeno od strane koja nije ispunila obaveze u roku od trideset (30) dana nakon prijema obavijesti o istom od druge strane, druga strana će imati pravo bez štete po bilo koje drugo pravo ili lijek, da okonča Ugovor bez dalje obavijesti davanjem pismene obavijesti o takvom okončanju strani koja nije ispunila obaveze.

(d) Propuštanje bilo koje strane da sproveđe bilo koju takvu obavezu u slučaju takvog neizvršenja obaveza od strane druge strane neće se smatrati odbacivanjem prava sprovodenja bilo kakvog naknadnog neizvršenja u vezi sa bilo kojom obavezom.

(e) Bez ograničenja, neuspjeh Operatera da plati Vlasniku bilo koje dospjele iznose po osnovu ovog ugovora za period od trideset (30) dana nakon dospijevanja i plativosti takvog plaćanja činit će akt neizvršenja od strane Operatera.

(f) Bez ograničenja, svaki od slijedećih će činiti akt neizvršenja od strane Vlasnika:

- (i) Propuštanje [renoviranja,] izgradnje, namještanja, opremanja i dekorisanja Hotela kako bi suštinski odgovorio zahtjevima konačnih planova i specifikacija odobrenih od strane Vlasnika i Operatera u skladu sa gornjim Članom 1.3;
- (ii) Propuštanje od strane Vlasnika da učini dostupnim Operateru bilo koji dospjeli iznos iz bilo kog razloga po osnovu ovog ugovora u roku od trideset (30) dana od dana dospijeća i plativosti takvog plaćanja;
- (iii) Neuspjeh od strane Vlasnika da dobije neophodne dozvole za izgradnju Hotelu u roku od _____ (____) mjeseci nakon potpisivanja ovog ugovora;
- (iv) Neuspjeh od strane Vlasnika da obezbijedi finansiranje izgradnje i opremanja Hotela u roku od _____ (____) mjeseci od potpisivanja ovog ugovora;
- (v) Neuspjeh od strane Vlasnika da dobije neophodne dozvole za normalan rad Hotela prije otvaranja ili povlačenje ovih dozvola bilo kada tokom trajanja ovog ugovora, ukoliko je takav neuspjeh ili povlačenje bilo uzrokovano činjenjem ili nečinjenjem od strane Operatera;
- (vi) Bez obzira na pojavu Više sile, neuspjeh od strane Vlasnika da započne izgradnju do _____, 200_____, iz bilo kog razloga, osim neizvršenje obaveze od strane Operatera po osnovu bilo kog ugovora ili sporazuma koji može imati sa Vlasnikom ili bilo kojim nalogodavcem sa strane Vlasnika; ili
- (vii) Bez obzira na pojavu Više sile, neuspjeh od strane Vlasnika da u potpunosti završi Hotel do _____, 200_____, iz bilo kog razloga, izuzev neuspjeha Operatera po osnovu bilo kog ugovora ili sporazuma koji može imati sa Vlasnikom ili bilo kojim nalogodavcem sa strane Vlasnika.



(g) Ovaj ugovor može takođe biti okončan od strane bilo koje strane davanjem obavijesti drugoj strani:

(i) U slučaju da druga strana podnese pred bilo kojim sudom u skladu sa bilo kojim zakonom ili zakonom bilo koje države, zahtjev za bankrotstvo ili insolventnost, ili za reorganizaciju, ili za imenovanje stečajnjog upravnika ili povjerenika cjelokupne ili znatnog dijela imovine takve druge strane, ili ako druga strana vrši opšti prenos za ili podnosi molbu za ili ulazi u opšti aranžman u korist kreditora, ili ukoliko se zahtjev za bankrotstvo podnosi protiv druge strane koji nije ispunjen u roku od devedeset (90) dana; ili

(ii) Nakon teškog oštećenja ili teškog razaranja Hotela i odluke Vlasnika da ne popravlja ili rekonstruiše Hotel, kao što je predviđeno Članom 4.2 ovog ugovora. Prihodi od bilo kakvog osiguranja u slučaju prekida poslovanja i bilo kog osiguranja u odnosu na imovinu Operatera koja se nalazi u Hotelu trebaju biti pravedno podijeljeni između Vlasnika i Operatera, u zavisnosti od njihovih interesa, međutim, svi ostali prihodi od osiguranjaće biti isključivo vlasništvo Vlasnika, zavisno od prava bilo kojeg hipotekarnog vjerovnika.

(h) Po okončanju ovog ugovora, iz bilo kog razloga, sva imovina stečena pod istim, uključujući gotovinu, će biti vlasništvo Vlasnika, ukoliko će međutim ista biti plaćena sa računa Hotela svi iznosi i dugovi bit će dospjeli za Operatera, a ako je novac na rečenim računima Hotela nedovoljan, tada će biti dospjeli za Vlasnika. Po okončanju ovog ugovora, iz bilo kog razloga:

(i) Operater ima ukloniti svoju vlastitu imovinu iz Hotela u roku od trideset (30) dana od okončanja

(ii) Operater ima napustiti Hotel u čistom i urednom stanju;

(iii) Operater će, u vezi sa okončanjem ovog ugovora, predati (i prenijeti, ako je dopušteno) Vlasniku bilo koje i sve licence, dozvole i/ili druga ovlašćenja ili imovinu potrebnu za rad Hotela u skladu sa uputstvima Vlasnika i primjenjivim vladinim zakonima, propisima, nalozima i drugim odredbama; i

(iv) Operater će dostaviti Vlasniku bilo koju ili svu opremu, pribor, ključeve, kombinacije brava i sefova, liste rezervacija, glavne knjige, bankovne izvode o operativnim račнима, budžete, računovodstvene knjige i protokole, polise osiguranja, obveznice i druga dokumenta, memorandume, rasporede, popise, ugovore, sporazume, korespondenciju, zapisnike i drugu imovinu neophodnu za rad Hotela i/ili potrebnu za izgradnju, održavanje ili vođenje od strane Operater u skladu sa rokovima i odredbama ovog ugovora. Bez ograničavanja prethodno rečenog, Operater će uručiti Vlasniku sve ugovore o komunalnim uslugama, ugovore o pružanju usluga, zakupe, licence, i ostale ugovore sklopljene u vezi sa radom Hotela te sve ugovore o garanciji, garantne listove, uputstva za rad i ostale informacije i garancije koje se tiču sve opreme instalirane u Hotelu ili one koja se koristi u vezi sa radom Hotela. Bilo koji i svi ugovori, zakupi, licence, garancije, jemstva, bankovni računi i ostala imovina Hotela koja je



upisana na Operatera ima biti prenesena na Vlasnika od strane Operatera, a Operater je saglasan da sačini i dostavi takve isprave o prenosu u vezi sa pomenutim u takvoj formi i sa takvima opisima kakvi mogu s vremena na vrijeme biti zatraženi od strane Vlasnika nakon okončanja ovog ugovora.

Član 8.3 Nasljednici i prenos prava

(a) Ovaj ugovor i prava i obaveze iz istoga ne mogu biti preneseni od strane Operatera ili Vlasnika bez prethodne pismene saglasnosti druge strane. Operater priznaje da Gazda po osnovu zakupa takođe mora dati svoje odobrenje za bilo koji takav prenos. Bez obzira na to, GHM će imati pravo da prenese ovaj ugovor na bilo koju kompaniju unutar GHM Grupe bez pismenog pristanka bilo koje druge strane.

(b) Vlasnik neće imati pravo da proda, prenese, zakupi, stavi pod hipoteku i prenijeti Hotel ili prenijeti svoj interes za ovaj ugovor, ili oboje, bez pismenog odobrenja i saglasnosti Operatera, pod uslovom međutim da bilo koji primalac, kao uslov za takav dozvoljeni prenos, izričito preuzme napisane obaveze Vlasnika niženavedene. Vlasnik, s vremena na vrijeme, na osnovu pismenog zahtjeva Operatera ima dostaviti Operateru listu sa imenima i adresama vlasnika akcijskog kapitala, interesom za partnerstvo, ili drugim vlasničkim interesom za Vlasnika.

(c) Ovaj ugovor će stupiti na snagu isključivo u korist, i bit će obavezujući za, GHM i Vlasnika i njihove odnosne nasljednike, pravne zastupnike i primaoce, i nijedna druga osoba neće imati niti će se protumačiti da ima bilo kakvo zakonsko pravo ili pravo pravičnosti, pravni lijek ili zahtjev po osnovu, ili u odnosu na, ili s obzirom na, ovaj ugovor ili bilo koju oderdbu Ugovora.

Član 8.4 Obeštećenje.

Vlasnik je saglasan da obešteti i osloboди GHM i svaku njegovu podružnicu, akcionare, direktore, službenike i zaposlene, od bilo kakvih i svih zahtjeva, odgovornosti, gubitaka, šteta, dosuda, troškova (uključujući, bez ograničenja, razumne advokatske takse) koji proističu ili su povezani sa:

(a) Aktivnostima ili propustima Vlasnika, njegovih zastupnika, zaposlenih i agenata u vezi sa projektom, izgradnjom, radom i prodajom njegovih organizacionih jedinica;

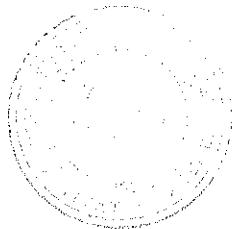
(b) Nehatnim aktivnostima ili propustima GHM-a, njegovih zaposlenih ili njegovih nezavisnih izvođača radova, bilo da su aktivno ili pasivno nehatni u vezi sa projektom, izgradnjom, radom i prodajom organizacionih jedinica; izuzev što Vlasnik neće biti obavezan braniti, obeštetiti ili osloboediti GHM po osnovu ovog Odjeljka 9 zahtjeva, šteta, povreda, gubitaka, odgovornosti ili troškova uzrokovanih isključivim nehatom ili voljnim lošim upravljanjem od strane GHM-a;

(c) Bilo kojim nedostatkom u Vlasnikovim vlasničkim pravima prema Gradilištu ili bilo kojoj organizacionoj Jedinici;

(d) Podrazdjelom Gradilišta ili infrastrukturom na istom;

(e) Kršenjem ili navodnim kršenjem bilo kojih Vlasnikovih zastupanja, garancija, sporazuma i ugovora ovdje sklopljenih ili u skladu sa ovim ugovorom ili bilo kojim kupoprodajnim ugovorom ili drugim ugovorom sa kupcem ili potencijalnim kupcem neke organizacione jedinice; ili

(f) Bilo kojom netačnom ili navodno netačnom informacijom pruženom GHM-



u ili pak direktno kupcu ili potencijalnom kupcu od strane Vlasnika ili bilo kojim materijalnim činjenicama koje se ne objelodanjuju kupcu ili potencijalnom kupcu;

(g) U vezi sa projektom, izgradnjom, radom, korišćenjem ili prodajom organizacionih jedinica, bilo kojih i svih zahtjeva, gubitaka, odgovornosti ili drugih opasnosti koje proističu od ili su u bilo kakvoj vezi sa ne-nehatnim aktivnostima ili propustima GHM-a ili Vlasnikovih nezavisnih izvođača radova u vezi sa projektom, izgradnjom, radom, ili korišćenjem Projekta.

Član 8.5 Okončanje sporova i primjenjivi zakon

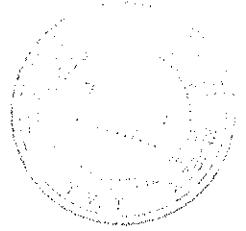
(a) Ovaj ugovor će se tumačiti u skladu sa zakonima [Singapura / Ujedinjenog Kraljevstva].

(b) Svi sporovi i neslaganja koja mogu nastati između Ugovornih strana u odnosu na izvršenje rokova i uslova iz ovog ugovora i/ili tumačenja istih na bilo koji način ili na sastavljanje, značenje, valjanost ili efekte ovog ugovora ili bilo koje klauzule, pitanja ili stvari unutar istog ili prava i odgovornosti Ugovornih strana iz istog ugovora, ili bilo koje kršenje istih, koji se ne mogu okončati prijateljskim pregovaranjem, bilo tokom trajanja ugovora ili po isteku istog, imaju biti konačno okončani po osnovu Pravila Arbitraže Međunarodne Trgovačke Komore od strane jednog (1) arbitra imenovanog u skladu sa rečenim Pravilima. Odluka Arbitra će biti konačna i obavezujuća za Ugovorne strane. Arbitraža će se održati u Singapuru i bit će vođena na engleskom jeziku. Sprovodenje presude može biti uknjiženo u bilo kojem nadležnom sudu.

Član 8.6 Zaštita poslovног imena Operatera

Vlasnik potvrđuje da su Operaterovo poslovno ime, simbol i zaštitni znak valjani i trajni i da vlasništvo nad svim pravima, svojinskim pravima i interesima za i prema Operaterovom poslovnom imenu, simbolu i zaštitnom znaku, i drugim jedinstvenim karakteristikama Operaterovih hotela jeste i ostat će isključivo Operaterovi. Vlasnik se neće ni na koji način predstavljati da ima bilo kakvo vlasništvo nad Operaterovim poslovним imenom, simbolom i zaštitnim znakom ili drugim jedinstvenim karakteristikama Operaterovih hotela. Svaka upotreba takvog poslovног imena, simbola i zaštitnog znaka i drugih jedinstvenih karakteristika Operaterovih hotela od strane Vlasnika ići će u korist Operatera. Po isteku ili prijevremenom okončanju ovog ugovora iz bilo kog razloga, Vlasnik će, što je ranije razumno moguće prestati sa korišćenjem rečenog poslovног imena, simbola i zaštitnog znaka ili bilo kog drugog poslovног imena, simbola i zaštitnog znaka koji je zbunjujuće sličan istome, pod uslovom međutim, izuzev kako predviđa paragraf (b) ovog člana, da od Vlasnikas neće biti zahtijevano da mijenja arhitekturu, projekat, specifikacije, konstrukciju ili poslovanje Hotela.

Vlasnik je saglasan da povuče što je ranije razumno moguće iz upotrebe sve markice, znakove ili ambleme koji nose Operaterovo poslovno ime, simbol ili zaštitni znak. Obzirom na predmete koji se periodično zajenjuju, kao što je posude, pribor za jelo, uniforme, itd., Vlasnik može koristiti iste dok se ne pohabaju ili istroše na bilo koji način.



Član 8.7 Odnos između Ugovornih strana

Ništa u ovom ugovoru neće činiti ili se tumačiti da jeste ili da čini partnerstvo, zajedničko ulaganje ili zakup između Vlasnika i Operatera. Operater neće ni na koji način biti odgovoran za dugove bilo koje vrste ugovorene za i/ili preuzete od strane Vlasnika i Vlasnik neće ni na koji način biti odgovoran za dugove bilo koje vste ugovorene za i/ili preuzete od strane Operatera, osim kako je ovdje izričito ovlašćen.

IX. RAZNO

Član 9.1. Obavijesti

Bilo koja obavijest, saglasnost ili odobrenje koje trebabiti dato od strane bilo koje strane drugoj strani u skladu sa ovim ugovorom smatrat će se propisno datom, ukoliko, ali samo ukoliko, je takva obavijest, saglasnost ili odobrenje napisana i dostavljena bilo lično, ili putem preporučene ili certifikovane pošte sa traženom dostavnicom, ili putem neke firme za brzu dostavu pošte na adresu:

Vlasnik:

Operator:

General Hotel Management Ltd
c/o GHM (Singapore) Pte. Ltd
1 Orchard Spring Lane
#04-02 Tourism Court
Singapore 247729
Attn: Mr. Kendall Oei
Fax: +65 6221 1535
Email: ghmhk@singnet.com.sg

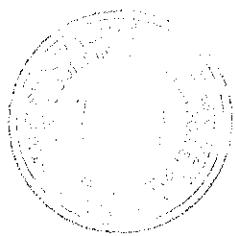
u zavisnosti od slučaja, ili na takvu drugu adresu i na pažnju takvih osoba koje ugovorne strane mogu odrediti putem slične obavijesti.

Član 9.2 Ratifikacija

Obje ugovorne strane zastupaju i garantuju drugoj strani da je potpisivanje i ovjera ovog ugovora od strane takve ugovorne strane propisno i valjano ovlašćeno i da su preduzete sve pravne i druge radnje kako bi se ovaj ugovor učinio valjanim i obavezujućim za takvu ugovornu stranu i primjenjiv u skladu sa svim rokovima i uslovima iz istog. Sa tim u vezi, svaka ugovorna strana je saglasna da dostavi drugoj strani takav pismeni dokaz kakav druga strana može razumno zahtijevati da bi potvrdila da su sve transkacije koje su ovim pokrivenе bile propisno ovlašćene od strane svih potrebnih pravnih i drugih radnji od strane takve strane.

Član 9.3 Razno

(a) Kad god se od neke ugovorne strane zahtijeva po osnovu ovog ugovora da da svoje odobrenje za određenu stvar, izuzev dodjele i drugog prenosa pokrivenog Članom 8.4 ovog ugovora, takvo odobrenje neće biti nerazumno odbijeno. Ukoliko bi neka ugovorna strana željela odobrenje druge strane za bilo koje pitanje, uključujući neku dodjelu pokrivenu Članom 8.4 ovog ugovora, takva ugovorna strana može dati obavijest takvoj drugoj strani da traži takvo odobrenje, navodeći u takvoj obavijesti



pitanje u vezi sa kojim se traži takvo odobrenje i razumni detalj u vezi sa takvим pitanjem. Ukoliko takva druga strana ne bi odgovorila negativno pismenim putem na takvu obavijest u roku od trideset (30) dana nakon prijem iste, smatrat će se da je takva druga strana odobrila pitanje koje je navedeno u takvoj obavijesti.

(b) Vlasnik i/ili njegovi agenti ili zastupnici će imati pravo da uđu i izvrše inspekciju svih djelova Hotela u bilo koje razumno vrijeme, ali isto će biti urađeno sa što je moguće manje uznemiravanja poslovanja Hotela.

(c) Propuštanje od strane bilo koje ugovorne strane da iznese žalbu na bilo koje činjenje ili nečinjenje od strane druge ugovorne strane, bez obzira na to koliko dugo isto može trajati, nikada se neće smatrati da se takva strana odrekla bilo kojih prava po osnovu ovog ugovora, izuzev do mjere koja je izričito predviđena ovim ugovorom. Pristanak ili odobravanje od strane bilo koje ugovorne strane na bilo koju radnju druge strane koja traži takav pristanak ili odobravanje neće se smatrati odricanjem ili predstavljanjem nepotrebnim takav pristanak ili odobrenje bilo koje slične naknadne radnje.

(d) Vrijeme jeste i bit će od suštinskog značaja za ovaj ugovor kao i bilo koji rok i odredba istog. Ukoliko bi bilo koji rok ili odredba istog ili primjena istog na bilo koju osobu ili okolnost u bilo kojoj mjeri bila nevaljana ili neprimjenjiva, na ostatak ovog ugovora, ili primjenu takvog roka ili odredbe na osobe ili okolnosti osim onih za koje se smatra da su nevaljane ili neprimjenjive, to neće imati uticaja, i svaki rok i odredba ovog ugovora će biti valjana i primjenjiva u najvećoj mogućoj mjeri koju dopušta zakon.

(e) Riječi za bilo koji pol koji se koristi u ovom ugovoru smatrat će se da predstavljaju bilo koji pol, a za riječi u jednini će se smatrati da uključuju i množinu, ukoliko kontekst ne zahtijeva drugačije. Naslovi koji se koriste u ovom Ugovoru unose se i uključuju isključivo kao pogodni i nikada se neće smatrati da imaju niti će imati bilo kakvog uticaja na tumačenje odredbi istog bilo u smislu pitanja o namjeri, ili nekom drugom smislu.

(f) Nikakvi usmeni sporazumi koji se odnose na ovaj ugovor neće biti obavezujući za Vlasnika ili Operatera, cijelokupan sporazum između ugovornih strana smatra se da je napisan u ovom ugovoru, i svaka ugovorna strana je ovim saglasna da je pažljivo pročitala ovu ispravu i da su isti rokovi i uslovi koji su ovdje izloženi zadovoljavajući. Ovaj ugovor ne može biti mijenjan ili dopunjavan izuzev putem neke pismene isprave potpisane od strane obje ugovorne strane.

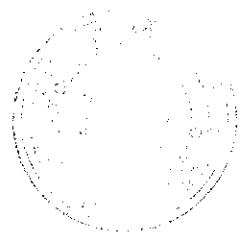
POTVRDA propisno autorizovanog dokumenta u više kopija, od kojih će se svaka smatrati originalom i koje će sve skupa činiti jednu te istu ispravu, počev od [] dana [], 200[].

[Vlasnik]

GENERAL HOTEL MANAGEMENT LTD.

Od strane: _____
Ime/Titula:

Od strane: _____
Ime/Titula:



DODATAK 10

Forma Činidbene garancije

[Zagлавље [*] banke]

ČINIDBENA GARANCIJA

Korisnik: HTP Miločer AD sa adresom 85315 Sveti Stefan, Crna Gora

ČINIDBENA GARANCIJA br.:

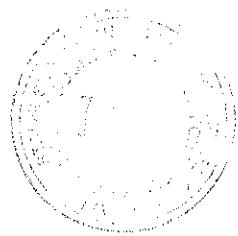
(a) S obzirom na to da je [] Ugovor o zakupu ("Ugovor o zakupu") zaključen između HTP Miločer AD sa sjedištem u 85315 Sveti Stefan, Crna Gora ("Zakupodavac"); Adriatic Properties D.O.O. sa registrovanim sjedištem u Budvi, Mediteranska 2, Crna Gora ("Zakupac"); Aidway Investments Limited sa registrovanim sjedištem u PO Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands ("Garant"), Ministarstvo turizma na adresi Rimski Trg, 81000 Podgorica, Republika Crna Gora ("Garant Zakupodavca") i General Hotel Management Limited na adresi [] ("GHM")

(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;

**IMAJUĆI U VIDU GORE NAVEDENO, mi, [] (umetnuti ime i ostale podatke o banci), ovim neopozivo i bezuslovno preuzimamo da isplatimo HTP Miločeru AD bilo koji iznos do vrijednosti od:
[20.000.000,00] EUR
(slovima: [dvadeset] miliona eura)**

Po prijemu:

- (a) U slučaju kršenja obaveza Zakupca u pogledu Radova, 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;
- (b) Pismenu potvrdu od strane 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.

4. 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.

5. Naša odgovornost po ovoj Činidbenoj garanciji biće da isplatimo Zakupodavcu po prijemu gorepomenutih dokumenata iznos tako potraživan ili iznos zagarantovan ovom garancijom, štogod bude manje, bez prava na ispitivanje da li je ili ne takva isplata zakonito zatražena.

6. 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 oprštanje 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.

7. 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 banci da je Zakupac završio Radove u potpunosti i da nema neizmirenih zahtjeva po Ugovoru o zakupu u vezi sa Radovima; ili

(b) nova Činidbena garancija bude 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) Datuma isteka

8. Ova Činidbena garancija će zastarjeti na datum koji pada šest mjeseci nakon isteka Datuma raskida (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 na ili prije takvog datuma) bez obzira da li je vraćena nama ili ne.

9. Ova Činidbena garancija nije prenosiva.

10. Ova Činidbena garancija će biti tumačena i interpretirana u saglasnosti sa zakonima i nadležnosti odgovarajućih sudova, kako je to definisano Ugovorom o zakupu.



11. 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 a važiće Zakon o arbitraži Republike Crne Gore.

Strane su saglasne da će Strana imati pravo da zatraži privremene mjere u bilo kom sudu koji ima nadležnost, a da time ne odbaci nikakava prava da rješava sporove arbitražom u skladu sa Klauzulom 11.

Svaka odluka arbitražnog tribunala donesana u skladu sa ovom Klauzulom biće konačna i obavezujuća za Strane. Svaka proceduralna naredba tribunala će takođe biti obavezujuća za starne i svaka Strana preuzima da će bez odlaganja ispoštovati svaki nalog, uputstvo i odluku tribunala.

Presuda po bilo kojoj takvoj odluci može se zavesti po bilo kojoj jursidikciji, ili se zahtjev može podnijeti bilo kom sudu nadležnom za potvrdu takvih odluka ili sudska prihvatanje takvih odluka i naloga za izvršenje ili nekog drugog pravnog lijeka, zavisno od slučaja.

Potpis:

HTP MILOČER AD
Ovlašteni predstavnik
G-din DRAGAN MIKOVIĆ

.....
G-din DRAGAN MIKOVIĆ

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:
GENERAL HOTEL MANAGEMENT LIMITED
Ovlašteni predstavnik
G-din ADRIAN ZECHA

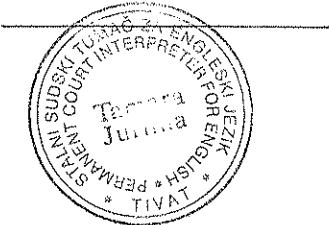
.....
G-din ADRIAN ZECHA

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 1 €

U TIVTU na dan 12.01.2007.

Pečat



II
Jurlina