

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj: 08-137/3
Podgorica, 5. mart 2015. godine



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	18. III	20. 15	GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	00-72/15-2		
VEZA:			
EPAI:	768 xxv		
SKRAĆENICA:	PRILOGI		

PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE CRNE GORE

PODGORICA

Vlada Crne Gore, na sjednici od 12. februara 2015. godine, utvrdila je **PREDLOG ODLUKE O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP LOKALITETA OSTRVO LASTAVICA SA TVRĐAVOM „MAMULA“, OPŠTINA HERCEG NOVI**, prihvatila **PREDLOG UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU OSTRVA LASTAVICA SA TVRĐAVOM „MAMULA“ HERCEG NOVI** i usvojila **IZVJEŠTAJ O REZULTATIMA PREGOVORA PO OSNOVU TENDERA ZA DAVANJE U ZAKUP LOKALITETA OSTRVA LASTAVICA SA TVRĐAVOM „MAMULA“ SA PREDSTAVNICIMA KOMPANIJE ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG, ŠVAJCARSKA**, koje vam u prilogu dostavljamo radi stavljanja u proceduru Skupštine Crne Gore.

Za predstavnike Vlade koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja navedenih materijala, određeni su **Branimir Gvozdrenović ministar održivog razvoja i turizma** i **Olivera Brajović, v.d. pomoćnika ministra**.

PREDSJEDNIK
Milo Đukanović, s.r.

PREDLOG

Na osnovu člana 39 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), Skupština Crne Gore, na sjednici od.....2015. godine, donijela je

O D L U K U

O DAVANJU U DUGOROČNI ZAKUP LOKALITETA OSTRVO LASTAVICA SA TVRĐAVOM „MAMULA“, OPŠTINA HERCEG NOVI

1. Daje se u dugoročni zakup lokalitet ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi, koja obuhvata katastarsku parcelu označenu kao - KO Radovanići, katastarska parcela-broj 3438, ukupne površine 31.848 m², u cilju izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa otvorenog tipa.
2. Lokacija iz tačke 1 ove odluke daje se u dugoročni zakup na period od 49 godina.
3. Lokacija iz tačke 1 ove odluke daje se u zakup kompanije ORASCOM Development Holding AG, Švajcarska, kao izabranom ponuđaču na sprovedenom međunarodnom tenderu.
4. Prava i obaveze između Države Crne Gore - Vlade Crne Gore (Zakupodavac) i kompanije ORASCOM Development Holding AG, Švajcarska (Zakupac), po osnovu ovog zakupa utvrđuju se Ugovorom o davanju u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi, koji zaključuju Zakupodavac i Zakupac.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu Crne Gore«.

SKUPŠTINA CRNE GORE

Broj: _____
Podgorica: _____ 2015. 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 davanju u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi, 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

U skladu sa Planom privatizacije za 2013. godinu pokrenute su aktivnosti na otpočinjanju procesa izdavanja u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi, kroz model privatno - javnog partnerstva.

Putem javnog tendera, ponuđeno je davanje u dugoročni zakup navedenog lokaliteta površine 31.848 m² u vlasništvu Crne Gore, na osnovu Odluke o planu privatizacije za 2013. godinu i Odluke Tenderske komisije za valorizaciju turističkih lokaliteta, nadležne za sprovođenje postupka izdavanje u dugoročni zakup ovog lokaliteta.

Namjera objavljivanja Tendera je bila da se obezbjedi adekvatan i sveobuhvatan razvoj ovog lokaliteta u ekskluzivni turistički kompleks otvorenog tipa, nivoa 5 zvjezdica, koji će nuditi niz aktivnosti za odmor i rekreaciju, na način koji je konceptualno, estetski, funkcionalno i ekološki uklopljen u postojeći ambijent, sa posebnim akcentom na kulturno istorijski karakter tvrđave „Mamula“ i njeno prirodno okruženje.

Tenderska komisija je objavila Javni poziv za davanje u dugoročni zakup ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Herceg Novi 06. decembra 2013. godine u dnevnom listu „Pobjeda“, međunarodnom glasilu Finacial Times, kao i na web portalima Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, Ministarstva održivog razvoja i turizma i na posebnom web portalu: www.tourismprojects.me.

Nakon utrdivanja formalne ispravnosti dostavljenih ponuda na tender, Tenderska komisija je dostavila Savjetu Izvještaj o rezultatima međunarodnog Javnog tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je na sjednici održanoj 15. aprila 2014. godine usvojio Izvještaj Tenderske komisije o rezultatima tendera za izdavanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi i donio Odluku (Br. 01-129 od 15.04.2014.) o prihvatanju ponude Orascom Development Holding AG, Švajcarska, i zadužio Tendersku komisiju da pozove Ponuđača na pregovore.

Radni tim za pregovore je u periodu od 5. maja 2014. godine do 17. decembra 2014. godine održao više sastanaka na kojima su usaglašavani članovi Nacrta Ugovora o dugoročnom zakupu, kada je i postignut dogovor o svim ključnim pitanjima.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta je na sjednici održanoj 22. decembra 2014. godine usvojila Izvještaj o rezultatima tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, sa Predlogom Ugovora i Predlogom odluke o davanju u zakup na period od 49 godina lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ i zadužila Radni tim da dodatno aktuelizuje jasnije preciziranje članova koji se odnose na Dodatna prava (4.2 i 4.3), Infrastrukturu (12.1), Pravo na imovinu (21.2) i Stabilizaciona klauzula (37.4), što je i realizovano. Tenderska komisija se na elektronskoj sjednici održanoj 16. , 21. i 22. januara 2015. godine izjasnila da prihvata navedene članove, precizirane u skladu sa instrukcijama Komisije.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je na sjednici od 26. 01. 2015. godine usvojio Izvještaj o rezultatima pregovora po osnovu tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, sa Predlogom Ugovora i Odluke, te navedenu dokumentaciju uputio Vladi na usvajanje.

Vlada Crne Gore, na sjednici održanoj 12. februara godine, utvrdila je Predlog odluke o davanju u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi i istovremeno prihvatila Predlog Ugovora o davanju u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi.

U skladu sa članom 39. Zakona o državnoj imovini, kojim je definisano da Skupština Crne Gore, na predlog Vlade donosi Odluku o dugoročnom zakupu, dostavljamo vam Predlog Odluke o davanju zemljišta u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, opština Herceg Novi.



Crna Gora

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Naziv propisa	Odluka o davanju u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula”	
Klasifikacija propisa po oblastima i podoblastima uređivanja	oblast	podoblast
	VII Svojinsko pravni odnosi	1. Svojinsko pravni odnosi
Klasifikacija po pregovaračkim poglavljima Evropske Unije	poglavlje	potpoglavlje
	4 . Slobodno kretanje kapitala	10.40 – Slobodno kretanje kapitala
Ključni termini - eurovork deskriptori	Dugoročni zakup ostrva Lastavica sa tvrđavom “Mamula”	

Crna Gora
VLADA CRNE GORE

Podgorica, 24. 02. 2015 god.

23 February 2015

LONG -TERM LEASE AGREEMENT

RELATING TO

LASTAVICA ISLAND WITH FORTRESS "MAMULA" HERCEG NOVI

BETWEEN

THE LESSOR: GOVERNMENT OF MONTENEGRO

AND

ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG

PART I - INTERPRETATION AND DEFINITIONS	3	
PART II - SUBJECT OF THE LEASE	11	
PART III - PRE-CLOSING OBLIGATIONS AND CONDITIONS PRECEDENT		12
PART IV - ANNUAL RENT	15	
PART V - DEVELOPMENT	15	
PART VI - BUSINESS OPERATIONS	19	
PART VI - REPRESENTATIONS AND WARRANTIES	21	
PART VII - RIGHT TO PROPERTY AND RIGHT OF FIRST REFUSAL	24	
PART VIII - ASSIGNMENT OF RIGHTS	25	
PART IX - INSURANCE	27	
PART X - TERMINATION	28	
PART XI - GUARANTEES AND PROTECTION	31	
PART XII - MISCELLANEOUS	32	

of this Lease Agreement.

- 1.2. Definitions and interpretation set out in this CLAUSE 1 and CLAUSE 2 shall apply to this Lease Agreement.
- 1.3. All terms defined in this Lease Agreement shall have that same, defined meaning whenever used in any SCHEDULE or Transaction Document, unless otherwise defined in therein.
- 1.4. Except where otherwise indicated, reference to a clause, paragraph, SCHEDULE, or part of a SCHEDULE is a reference to a clause, paragraph, SCHEDULE, or part of a SCHEDULE of this Lease Agreement.
- 1.5. Headings of CLAUSES, SCHEDULES and paragraphs are for reference purposes only and shall not affect the interpretation of this Lease Agreement.
- 1.6. In the event of inconsistencies or contradictions of any provision of this Lease Agreement with provisions of its SCHEDULES or the Tender Documents, the provisions of the Lease Agreement shall prevail.
- 1.7. Whenever the terms "includes", "include", "including" or similar are used in this Lease Agreement, it shall be deemed that they are accompanied by the words "without limitation".
- 1.8. Reference to another document also includes a reference to any future amendments to that document, and any document replacing such original document that is referenced to.
- 1.9. Reference to the LESSOR includes a reference to the state authority that, in accordance with Applicable Laws of Montenegro, has the authorizations to exercise any rights to the LESSOR in respect of this Lease Agreement.
- 1.10. Reference to the LESSEE includes a reference to its legal successors in relation to this Lease Agreement.

2. DEFINITIONS

- 2.1. **Acceptable Bank:** any commercial bank that has at least BBB rating by the international rating agency Standard and Poor's or another bank acceptable to the LESSOR.
- 2.2. **Additional Land:** has the meaning assigned to it under CLAUSE 4.1.
- 2.3. **Affiliate:** means with respect to any person, any other person that, directly or indirectly, (a) owns or who has voting control over the first person, (b) is owned by the

first person, or such first person has voting control over such other person, or (c) is commonly owned or under common voting control with the first person or by the shareholders or ultimate beneficial owners of the first person. For the purposes of this definition the term "own" or "owned" means ownership of more than fifty percent (50%) of the equity interests or rights to distributions on account of equity of the Person in question and the term "voting control" means the power to direct the management or policies of a Person, whether through the ownership of voting securities or through the board of directors, by contract, or otherwise.

- 2.4. **Agreed Standard:** 5 star standard established in accordance with the Applicable Laws or international standards in respect from hotel classifications link to limitations of preservations of historical buildings, as determined by Rulebook on classification of hotels (*Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*) published in the Official Gazette of Montenegro no. 63/11 and 47/12 ("**Rulebook**") on the understanding that there need to be certain exceptions for the hotel being a historical site and on the understanding that not all facilities usually required for such a classification may be provided within the Investment due to limitations imposed by the environment and status of the existing building (fortress) as immovable cultural monument.
- 2.5. **Annual Rent:** the Fixed Rent and the Variable Rent that the LESSEE is to pay to the LESSOR during the Lease Term as specified in CLAUSE 8 of this Lease Agreement.
- 2.6. **Applicable Laws:** (i) all local, national and/or international laws and conventions directly applicable in Montenegro, which are currently in force, as well as all amendments, extensions of application and/or adoption of new regulations replacing such regulations; (ii) rule, regulation, guideline, ordinance, or code administered or enforced by any State Authority that is binding on the LESSEE or in relation to the Location.
- 2.7. **Architect:** a highly rated professional with very good reputation, appointed by the LESSEE as the lead and responsible designer working on preparation of the Final Design and other Engineering Documents in accordance with the Law on Spatial Planning and Construction.
- 2.8. **Audit Date:** each March 31 after the Date of Commencement of Business Operations.
- 2.9. **Auditor:** Montenegrin branch of any of the following four companies: Deloitte Touche Tohmatsu, PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young and KPMG, commissioned by the LESSEE.
- 2.10. **Best Efforts:** the efforts that could reasonably be expected from a reputed development company in performing its obligations under this Lease Agreement applying Best International Practices.

- 2.11. **Best International Practices:** the exercise of that degree of professional skill, diligence, prudence and foresight as would reasonably and ordinarily be expected from a skilled, qualified and experienced developer responsible for carrying out responsibilities and discharging operations of a type such as the obligations under this Lease Agreement and complying with those practices, methods, equipment, specifications and standards of management, safety and performance, (as the same may change from time to time), as are commonly used by professional organisations carrying out such tasks in connection with facilities of a type and size similar to the Development, which in the exercise of reasonable judgement and in light of the facts known at the time a decision was made, are considered economically and financially prudent, safe and professionally acceptable practices.
- 2.12. **Bid Bond:** unconditional and irrevocable bank guarantee payable at first call, issued by UBS and submitted by the LESSEE to the LESSOR together with the Bid and in accordance with the Public Invitation, including any extension thereof.
- 2.13. **Building Permit:** the building permits as defined in the Law on Spatial Planning and Construction to be issued by competent State Authority that are necessary to commence the Development.
- 2.14. **Business Books:** shall have the meaning in line with the Law on Accounting and Auditing.
- 2.15. **Business Operations:** activities of management and operation of the Resort and any other additional business activities that the LESSEE carries out at the Location in accordance with this Lease Agreement.
- 2.16. **Certificate of Completion of Works:** Certificate of Completion of Works: the occupancy permit (*upotrebna dozvola*) for the Resort or such other certificate as replaces the occupancy permit due to a change in change of Applicable Law.
- 2.17. **Closing:** handover of the Location to the LESSEE after all the Closing Conditions have been met in accordance with CLAUSE 7.
- 2.18. **Closing Conditions:** all conditions set out in CLAUSE 7.
- 2.19. **Closing Date:** date on which the Closing has occurred.
- 2.20. **Completion of Works:** shall have the meaning assigned to such term under CLAUSE 13.
- 2.21. **Works Completion Date:** date on which the Works are to be completed in accordance with CLAUSE 13.
- 2.22. **Constituent Documents:** with regard to the LESSEE, founding documents, contracts,

certificates, articles of incorporation and/or their equivalents, and other documents in accordance with which the LESSEE is operated and/or on the basis of which the LESSEE exists.

- 2.23. **Closing Protocol:** the document signed by the Parties on Closing in accordance with CLAUSE 7.
- 2.24. **Construction Program:** the program of the construction of the Resort submitted by the LESSEE as the part of the Bid.
- 2.25. **Date of Commencement of Business Operations:** the first day after opening the Resort to the public.
- 2.26. **Default Interest:** interest payable in respect of default in fulfilling monetary obligations at the rate determined in accordance with the Law on Rate of Default Interest.
- 2.27. **Development:** all Works, operations and activities that are in accordance with the Engineering Documents, the Building Permit and the Construction Program, in respect of design, engineering Works and construction of the Resort.
- 2.28. **Encumbrance:** any right, claim, easement, binding order, mortgage, pledge, note, unresolved request, encumbrance, option, the right to sell, the right to lease, , pre-emptive right, right of first offer or any other security or agreement to establish any of the foregoing in favour of any person other than the Parties.
- 2.29. **Engineering Documents:** conceptual design, preliminary design, and final design with details for the execution of Works in accordance with the Law on Spatial Planning and Construction, as required for the execution of the Works.
- 2.30. **Expert:** shall have the meaning assigned to such term under CLAUSE 42.
- 2.31. **Extension:** any extension of the Works Completion Date in accordance with this Lease Agreement.
- 2.32. **Financial Statements:** LESSEE's financial statements made in accordance with the Law on Accounting and Auditing and the Lease Agreement.
- 2.33. **Financial Year:** a financial year of the relevant company in accordance with the Applicable Laws.
- 2.34. **Foreign Company:** a Montenegrin branch or local limited liability company of the LESSEE incorporated for the purpose of the Project.
- 2.35. **Force Majeure:** shall have the meaning set out in Clause 42.

- 2.36. **Infrastructure:** shall mean electric transmission lines, telecommunication lines water supply facilities and sewage systems necessary for the Development and the Business Operations that are located outside the Locations.
- 2.37. **Insolvent:** a party that has been declared by final decision of a competent court to be unable to pay or that admits that it is permanently unable to settle its financial liabilities or that has permanently ceased payment of any of its liabilities.
- 2.38. **Insurance Policies:** insurance policies that the LESSEE is to conclude by a reputable insurance company approved by the LESSOR in advance in respect of the Location, Resort, Development and Business Operations for the purpose of securing against Risks.
- 2.39. **Investment:** an amount of fifteen million Euros (€15,000,000) to be calculated based on the entire amount invested (regardless whether equity or finance) in the Project until the Date of Commencement of Business Operations including any consultants fees, expenses acknowledged by USALI, VAT, working capital transferred to an account of the LESSEE for the Development and the Resort and amounts payable to third parties in relation to the Development and Resort.
- 2.40. **Investment Program:** means the investment program submitted to the LESSOR along with the Bid set out in SCHEDULE 5, as may be amended by the LESSEE in its sole discretion from time to time provided that the Investment is maintained.
- 2.41. **Law on Accounting and Auditing:** Law on Accounting and Auditing, Official Gazette of the Republic of Montenegro 69/05, as amended from time to time.
- 2.42. **Law on Maritime Domain:** The Law on Maritime Domain, as published in the Official Gazette of the Republic of Montenegro 14/92, as amended from time to time.
- 2.43. **Law on Rate of Default Interest:** the Law on Rate of Default Interest, as published in the Official Gazette of Montenegro 83/09, as amended from time to time.
- 2.44. **Law on Spatial Planning and Construction:** The Law on Spatial Planning and Construction, as published in the Official Gazette of Montenegro 51/08, as amended from time to time.
- 2.45. **Laws in the area of Environmental Protection:** any applicable law implementing or assisting in the implementation of protection of people, natural locations or the environment (including protection of air, surface waters, ground waters, soil surface and deep soil, endangered plant and animal species), energy saving, labour safety and safety in production process, processing, distribution, use, generation, handling, treatment, storage, disposal, transport, disposal of pollutants emitted, and the treatment of solid waste, industrial waste and hazardous substances or materials.

- 2.46. **Lease Extension:** any extension of the Lease Term for any delays caused by the LESSOR.
- 2.47. **Lease Term:** the period of forty nine (49) years as the duration of the lease of the Location, determined in accordance with CLAUSE 3.
- 2.48. **LESSEE:** Orascom Development Holding AG as replaced by any Third Party to which this Lease Agreement is assigned.
- 2.49. **Liabilities Related to Environmental Protection:** any costs, payments and other financial obligations and liabilities of any kind in accordance with the Laws in the area of Environmental Protection, in relation to the Location and/or in relation to the Development and/or Business Operations.
- 2.50. **Location Study:** means the State Location Study for "Sector 34".
- 2.51. **Maintenance Works:** Works on maintaining the Resort, carried out by the LESSEE during the Lease Term after the Completion of Works.
- 2.52. **Maritime Domain:** means the portion of the Resort outside the Location representing maritime domain and the aquatorium in the meaning of Article 2 of the Law on Maritime Domain, marked as such in the Location Study and further described and delineated in SCHEDULE 2.
- 2.53. **Material Adverse Effect:** any adverse material effect having a value of at least € 500,000 related to:
- (a) the financial conditions of the Lease Agreement or the Location;
 - (b) the ability of the LESSOR and/or LESSEE to execute their obligations in accordance with this Lease Agreement and/or any other Transaction Document;
or
 - (c) the ability of the LESSOR and/or LESSEE to exercise their rights in accordance with this Lease Agreement and/or any other Transaction Document.
- 2.54. **MONSTAT:** Statistical Office of Montenegro.
- 2.55. **Parties:** LESSOR and LESSEE together.
- 2.56. **Party:** LESSOR or LESSEE.
- 2.57. **Performance Bond:** unconditional and irrevocable bank guarantee payable at first call, in the form and substance of SCHEDULE 3, issued by an Acceptable Bank in favour of the LESSOR in the amount specified in CLAUSE 32.

- 2.58. **Period of Execution of Works:** the period from the Works Commencement Date to the Works Completion Date.
- 2.59. **Project:** means the Development and the Business Operations.
- 2.60. **Public Invitation:** shall have the meaning as defined in the Preamble.
- 2.61. **Related Parties:** in respect of the LESSEE, any legal or natural person who (A) has control over the LESSEE or (B) is controlled by the LESSEE or (C) is controlled by persons falling under the meaning set forth in subparagraphs (A) or (B) of this definition; for the purposes of this definition, "have control over" or "is controlled" means possession, direct or indirect (including family and marital relationships), authorizations to have a decisive influence on management or business policy of an entity (whether through ownership of securities, another member of the company, partnership or ownership interest, by establishing a complete or partial identity of individuals from the management, by contract or otherwise).
- 2.62. **Resort:** shall have the meaning ascribed to this term in the Preamble.
- 2.63. **Risks:** all risks reasonably insured in accordance with Best International Practices for a project of comparable qualifications as the Project, for the duration of the Development and Business Operations.
- 2.64. **Signing Date:** the date of signing this Lease Agreement by both Parties
- 2.65. **State Authority:** any national, local, municipal and/or any other administrative authority, board, committee, agency, legal or legislative body or their authorized representative lawfully exercising, or entitled to exercise, any administrative, executive, judicial, legislative, regulatory, licensing, competition, tax or other governmental or quasi-governmental authority.
- 2.66. **Supervisor:** shall have the meaning assign to it under CLAUSE 18.1.
- 2.67. **Tender Documents:** Public Invitation with accompanying documentation (Information Memorandum, Instructions to Bidders and draft Lease Agreement).
- 2.68. **Third Party or Third Person:** any natural or legal person other than the LESSEE and the LESSOR.
- 2.69. **VAT:** Value Added Tax.
- 2.70. **Works:** any works on the Development of the Resort, in accordance with this Lease Agreement, including the preparation of the terrain, construction of buildings and infrastructure, and renovation of buildings existing on the Resort, including all works in Maritime Domain.

271. **Works Commencement Date:** the date when the LESSEE shall start the Works, in accordance with CLAUSE 13.

272. **Year:** each period of twelve (12) months starting from the Closing Date.

PART II - SUBJECT OF THE LEASE

SUBJECT OF THE LEASE

1. Subject to the terms and conditions of this Lease Agreement the LESSOR hereby

- (a) grants the LESSEE a lease of the Location to implement the Development and conduct the Business Operations; and
- (b) grants the LESSEE the exclusive use over the Maritime Domain to implement the Development and conduct the Business Operations;

for a period of 49 years from the Closing Date plus any Lease Extensions.

2. In consideration for the rights granted under this Lease Agreement, the LESSEE shall pay the LESSOR the following:

- (a) the Annual Rent in accordance with this Lease Agreement; and
- (a) the Fee for use of the Maritime Domain within the Resort.

3. For avoidance of doubt, the LESSEE shall not acquire ownership right to the Location, including the fortress situated thereon, Maritime Domain, the Resort, or any part thereof, neither on the basis of this Lease Agreement, nor as a result of the Development and/or Business Operations.

4. For avoidance of any doubt, the LESSEE shall obtain and maintain ownership over all moveable properties installed or otherwise brought to the Location, notwithstanding such properties are in direct or indirect function of the Resort or otherwise serve the Resort.

ADDITIONAL RIGHTS

1. The Parties, by joint endeavours, shall within ninety (90) days as of execution of this Agreement identify additional land in state ownership on the mainland with direct access to a mooring area for purposes of use by the LESSEE for storage, shipment, parking, staff and guest transport, storage and transport of construction materials and other logistics functions ("Additional Land").

2. The LESSEE will endeavour to acquire correspondent right in rem of the long term lease to the Additional Land by way of a public tender procedure that will be started

by the LESSOR in due course in accordance with Applicable Law.

Should the LESSEE fail to acquire a right long term lease to the Additional Land by way of a public tender procedure initiated by the LESSOR, the LESSOR agrees to grant a non-exclusive right to use suitable Additional Land (other than the one failed to be acquired by the LESSEE) in accordance with the following principles: [...]

- (a) the LESSOR shall procure that such rights shall be maintained for the Lease Term;
- (b) the LESSEE acknowledges that third parties will have access to the Additional Land on the understanding that the LESSOR shall procure that such third parties will not prevent the LESSEE to use the Additional Land to the extent required for the Development and the Business Operations;
- (c) the LESSEE shall use the Additional Land solely in accordance with the provisions of this Lease Agreement;
- (d) the LESSOR may at any time, with prior notification and consultations with the LESSEE, change the location of the Additional Land, provided that such does not adversely affect the Development or the Business Operations; and
- (e) the LESSOR may, in consultation with LESSEE, change the route of any links or connections with the Location, and change the area in which any of these rights are used, in accordance with Applicable Laws, and provided that such change does not adversely affect the Development or the Business Operations.

PART III - PRE-CLOSING OBLIGATIONS AND CONDITIONS PRECEDENT

5. LESSEE'S PRE-CLOSING CLOSING OBLIGATIONS

5.1. Following signature of this Lease Agreement, the LESSEE shall deliver the following to the LESSOR:

- (a) within ninety (90) days from the Signing Date, duly notarized copies of the Constituent Documents of the LESSEE; and
- (b) within ninety (90) days from the Signing Date, a copy of the decision of the competent corporate body of the LESSEE, duly notarized and legalized, that contains a list of names of persons who are authorized to enter into and execute this Lease Agreement.

5.2. From the Signing Date of this Lease Agreement until and including the Closing Date, the LESSEE shall have the obligation to cooperate with the LESSOR in good faith to achieve completion of the Closing Conditions.

LESSOR'S PRE-CLOSING OBLIGATIONS

The LESSOR shall take all necessary steps and action to present this Lease Agreement to the Parliament of Montenegro for approval and ratification in accordance with the Law on State Assets (Official Gazette of Montenegro 21/09) and the Decree on Sale and Lease of the State Assets (Official Gazette of Montenegro 44/10).

From the Signing Date of this Lease Agreement until (and including) the Closing Date, the LESSOR shall have the obligation to:

- (a) preserve substantially intact the current condition of the Location;
- (b) inform the LESSEE of any possible Material Adverse Effect with regard to the Location, which the LESSOR is or should have been aware of;
- (c) protect the Location against any Encumbrance;
- (d) prevent any Third Party to acquire any rights in relation to the Location;
- (e) refrain from any acts or actions of disposal of the Location contrary to the provisions of this Lease Agreement;
- (f) co-operate with the LESSEE in good faith to achieve completion of the Closing Conditions;
- (g) finalize the inscription of the Location and the buildings thereon in the Land Registry; and
- (h) allow for unrestricted access to the Location by the LESSEE upon reasonable advance notice for the purpose of performing analysis, testing, survey or for other similar activities allowed under this Agreement. For avoidance of any doubt the LESSEE shall have no right to use and/or exploit the Location before the Closing.

CLOSING

Closing shall occur within seven (7) days from the day when each and all of the following Closing Conditions (except for the Closing Condition set out in CLAUSE 7.1. (c) which must be fulfilled within seven (7) days from the date on which all other Closing Conditions are fulfilled) have been and continue to be satisfied (or have been waived in writing as set out below):

- (a) the LESSEE having fulfilled all its pre-closing obligations set out in CLAUSE 5. of this Lease Agreement or this Closing Condition has been waived by the LESSOR;

- (b) the LESSOR having fulfilled all its pre-closing obligations set out in CLAUSE 6 of this Lease Agreement or this Closing Condition has been waived by the LESSEE;
- (c) against simultaneous release of the Bid Bond, a Performance Bond in the amount calculated in accordance with CLAUSE 32 has been delivered to the LESSOR within seven days after all Closing Conditions have been fulfilled, or this Closing Condition has been waived by the LESSOR;
- (d) the LESSEE has acquired the right over the Additional Land by way of award to LESSEE under CLAUSE 4.2 or as set out in CLAUSE 4.3; and
- (e) this Lease Agreement having been approved and ratified by the Parliament of Montenegro in accordance with the Law on State Assets (Official Gazette of Montenegro 21/09) and the Decree on Sale and Lease of the State Assets (Official Gazette of Montenegro 44/10).

On Closing, the Parties shall sign a Closing Protocol, prepared by Parties that confirms the fulfilment of Closing Conditions and handover of the Location to the LESSEE.

If the Closing Condition set out in CLAUSE 7.1 (a) is not fulfilled or waived within one hundred eighty (180) days from the Signing Date or if the Closing Condition set out in CLAUSE 7.1 (c) is not fulfilled within seven (7) days from the date on which all of the other Closing Conditions have been fulfilled, the LESSOR shall have the right to terminate this Lease Agreement with immediate effect by simple written notice.

If the Closing Conditions set out in CLAUSE 7.1 (b) and/or (e) are not fulfilled or waived within three hundred sixty (360) days from the Signing Date, the LESSEE shall have the right to terminate this Lease Agreement with immediate effect by simple written notice.

If the Closing Condition set out in CLAUSE 7.1 (d) is not fulfilled or waived by the LESSEE within one hundred eighty (180) days from the Signing Date, each Party shall have the right to terminate this Lease Agreement with immediate effect by simple written notice.

If this Lease Agreement is terminated in accordance with this CLAUSE 7 neither Party shall have rights or obligations toward the other Party with regard to this Lease Agreement. As an exception to the above, if the Lease Agreement is terminated by the LESSOR in accordance with CLAUSE 7.3, the LESSOR shall be entitled to draw down the Bid Bond while in all other cases of termination the Bid Bond shall be immediately returned to the LESSEE.

PART IV - ANNUAL RENT

CALCULATION OF ANNUAL RENT

The Annual Rent payable by the LESSEE shall be the aggregate of:

- (a) a fixed amount of € 1.5 per m² of the land forming the Location, having the total surface area of 31,848 m², payable starting from the Closing Date until the end of the Lease Term ("**Fixed Rent**"), except in case of Force Majeure; and
- (b) a variable component corresponding to two per cent (2%) of LESSEE's total revenues from Business Operations (excluding VAT and other Taxes) during each Financial Year starting from the Date of Commencement of Business Operations ("**Variable Rent**").

In addition to the Annual Rent, and starting from the date of issuance of the Building Permit, the LESSEE shall pay a fee for the use of the Maritime Domain amounting to € 0.9 per m², to the account designated by LESSOR.

The LESSEE shall, on Closing, pay to the LESSOR the Fixed Rent for the first Year from the Closing, while each subsequent payment of the Fixed Rent shall be made no later than thirty (30) days from the beginning of the following Year.

Following the Date of Commencement of Business Operations, and in addition to the Fixed Rent, the LESSEE shall be liable to pay the Variable Rent by 30 April for previous calendar year based on total revenues as evidence by the audited Financial Statements for that year.

The Fixed Rent and the fee for the use of the Maritime Domain shall be adjusted on each Audit Date for the following period, on the basis of the amount of harmonized index of growth of retail prices in Montenegro in the previous period, the rate of which is calculated and published by MONSTAT.

PART V - DEVELOPMENT

INVESTMENT

1. The LESSEE undertakes to make the Investment in accordance with this Lease Agreement within the time frames set out herein and any Extensions thereof.

2. The LESSEE undertakes to use the Location exclusively for the Development and the Business Operations in accordance with this Lease Agreement, the Agreed Standards and Applicable Laws, and shall not use the Location in any way which would cause damage to the LESSOR or any Third Party, or would lead to establishment of any Encumbrance related to the Location contrary to the provisions of this Lease

Agreement.

The LESSEE shall perform the Development in accordance with the Location Study and the Engineering Documents.

Within one hundred eighty (180) days following Completion of Works the LESSEE shall provide the LESSOR with a report issued by an Auditor confirming that the Investment has been made in full and in accordance with this Lease Agreement.

ENGINEERING DOCUMENTS

The LESSEE shall ensure that the Engineering Documents are prepared, reviewed and submitted to the LESSOR for approval within one hundred eighty (180) days from the Closing Date and the LESSOR shall approve such Engineering Documents within thirty (30) days, which approval may not be unreasonably denied or delayed.

In the event that the Engineering Documents cannot be submitted within the one hundred eighty (180) days period set out in CLAUSE 10.1 for justifiable reasons, the LESSEE shall notify the LESSOR in writing and the period will be extended for an additional ninety (90) days.

PERMITS

Within twenty (20) days after the approval of the Engineering Documents by the LESSOR in accordance with CLAUSE 10, the LESSEE shall submit a formal request for Building Permit to the competent State Authority.

Together with the request from CLAUSE 11.1, the LESSEE shall submit proper and complete documents, in accordance with the Law on Spatial Planning and Construction and other Applicable Laws.

The LESSOR shall, within its powers and competences, provide reasonable support to LESSEE in the process of obtaining the Building Permit and any other licenses, approvals or permits required for the Development or the Business Operations.

INFRASTRUCTURE

The LESSOR shall, within its powers and competences, procure that the Infrastructure is made available to the LESSEE free of charge without any additional fees to be collected from the LESSEE to the connection points specified and in accordance with the principles set out in SCHEDULE 4.

The LESSEE shall, for and on behalf of the competent State Authorities, build and finance part of the Infrastructure as set out in SCHEDULE 4 which shall include a submarine power cable from Cape Arza to the Location and LESSOR shall procure all

necessary permits in relation thereto.

12.3. The Parties agree that any investments made by LESSEE in Infrastructure in accordance with this Agreement shall be counted as part of the Investment.

12.4. If the Infrastructure is not available at the connection points specified in SCHEDULE 4 by the Date of Commencement of Business Operations, the LESSEE shall have the right to secure alternative temporary infrastructure required for the purpose of conduction of the Business Operations by the LESSEE and LESSEE shall have the right to deduct the cost for such infrastructure from the Variable Rent until such cost is fully recovered applying the Default Interest.

WORKS

13.1. LESSEE shall be required to initiate the Works within nine (9) months from which the last of the following conditions has been fulfilled ("**Works Commencement Date**"):

- (a) the date of issuance of the Building Permit; and
- (b) the date on which the appropriate electrical line is available in Cape Arza at the connection point specified in SCHEDULE 4; and
- (c) the Additional Land is available for the agreed use.

13.2. The LESSEE shall use its Best Efforts to ensure that:

- (a) the Works are carried out in a good, efficient and safe manner;
- (b) it issues suitable safety instructions to any contractor or any Third Party who performs any Works or is present at the Location or the Maritime Domain during the Works;
- (c) it does not cause, damage or injury to any person or to the Location or the Maritime Domain due to the execution of Works;
- (d) any disturbance of neighbouring owners, residents or citizens in general is reduced to the reasonable minimum; and
- (e) that the Location and Maritime Domain are adequately secured at all times.

13.3. The LESSEE shall:

- (a) ensure that Works are executed in accordance with the Building Permit, the Engineering Documents and the Applicable Laws;
- (b) use materials in accordance with the Agreed Standard, and in compliance with

the Laws on Environmental Protection and other Applicable Laws:

- (c) ensure that all reasonable instructions of the LESSOR for the preservation of valuable, historic or other items that are in the opinion of the LESSOR in the public interest, and are located on the Resort, are observed;
- (d) invite local persons to execute the Works as contractors and sub-contractors, provided that their execution of Works would be on the same or higher level of international standards, and the prices of their services are competitive to the ones of other contractors;
- (e) ensure that there is no material and/or substances which will be used during Works and which are not, during the time of use in accordance with Applicable Laws;
- (f) take into account the selection of material that is specified in the Engineering Documents, and the manner of using the materials, to avoid consequences for the health and safety of any person and the violation of any law on environmental protection and to ensure long-term energy efficiency and structural integrity and restoration of the Resort; and
- (g) take into consideration domestic materials, equipment, machinery and expendable items as long as their quality and delivery time is comparable to international materials, equipment, machinery and expendable items.

13.4. The LESSEE shall complete and fully perform the Works in accordance with this Lease Agreement and all necessary Approvals, in particular the Building Permit and other administrative permits, consents and licences which may be required under the Applicable Laws for the LESSEE to perform its activities anticipated herein ("**Completion of Works**"), within eighteen (18) months from the Works Commencement Date ("**Works Completion Date**").

13.5. The Works Completion Date shall be subject to the Extensions to be granted to LESSEE for the following reasons:

- (a) failure by the State Authority to issue the Building Permit in accordance with the Applicable Laws, unless such failure is caused by the LESSEE;
- (b) failure by any State Authority or public utility company to issue the necessary permits and approvals for the Infrastructure despite all relevant documents having been properly submitted by the LESSEE and on the understanding that any such Extension shall correspond to the period of delay caused to the Works by such failure of the State Authority;
- (c) Force Majeure;

- (d) Infrastructure is not available at the connection points specified in SCHEDULE 4; and
- (e) breach of any obligations of the LESSOR under this Lease Agreement that causes a delay to the LESSEE in execution of the Works whether before or after Commencement of Works.

13.6. In addition to any of the Extensions set out in CLAUSE 13.5, the LESSEE shall be entitled to an extension of the Works Completion Date of one hundred and eighty (180) days to complete the Works, if the LESSEE presents to the LESSOR, at least thirty (30) days before the Works Completion Date and any Extension thereof, a revised works programme and a detailed explanation of the delay of the Works.

13.7. In case of a delay by the LESSEE to complete the Works exceeding the Works Completion Date and any Extension thereof in accordance with CLAUSES 13.5 and 13.6, the LESSEE shall be obliged to pay the delay penalty to the LESSOR in the amount of two hundred Euros (€ 200) for each day of delay.

13.8. The LESSEE shall notify the LESSOR of the Completion of Works. The LESSOR shall provide timely notification to the LESSEE within at least three (3) days in advance to inspect the Location for the purpose of determining that the Works have been completed.

13.9. If the Works have been completed in accordance with the Engineering Documents the LESSEE shall obtain the Certificate of Completion of Works. Otherwise, any defects or damages to the Works, or otherwise errors in the Works shall be rectified at the cost of the LESSEE.

13.10. The LESSEE shall give a copy of the Certificate of Completion of Works to the LESSOR immediately after its issuance.

13.11. Issuance of the Certificate of Completion of Works shall constitute conclusive evidence on both Parties that the Works have been completed in accordance with the terms of this Lease Agreement.

PART VI – BUSINESS OPERATIONS

14. OPERATIONAL ACTIVITIES

14.1. The LESSEE shall keep Business Books in its office in Montenegro in accordance with Applicable Law.

14.2. The LESSEE shall submit to the LESSOR Financial Statements for the previous Financial Year not later than ninety (90) days from the beginning of the current Financial Year, as well as the Auditor's Report on Financial Statements no later than

30 April of the current year for the previous Financial Year.

14.3. Following the Completion of Works, the LESSEE shall conduct regular Maintenance Works to keep the Resort in line with the Agreed Standard, and, where applicable, the requirements by any State Authority that has jurisdiction to monitor Maintenance Works in the Resort, including:

- (a) replacement and reinstallation of all defective devices in the buildings in the Resort;
- (b) maintaining the proper state of all equipment that is part of or is installed or used to maintain the buildings in the Resort; and
- (c) maintenance and renovation of the interior and exterior of the buildings in the Resort.

14.4. The Lessee shall promote and carry out Business Operations in accordance with this Lease Agreement, maintain the Resort and the Works, and shall ensure that the Resort, during the Lease Term, is always in line with the Agreed Standard.

15. EMPLOYEES AND TRAINING OF PERSONNEL FROM MONTENEGRO

15.1. The LESSEE shall employ qualified personnel at all levels and for all categories to ensure an adequate standard of efficiency of activities during the period of Development and Business Operations. The LESSEE shall give priority to employment of Montenegrin citizens in the Resort, if their level of qualification is suitable to maintain the Agreed Standard.

15.2. The LESSEE shall manage all activities of employees during the period of Development and Business Operations in good faith, without discrimination and in conformity with Applicable Laws.

16. COMPLIANCE WITH LAWS

The LESSEE shall act in compliance with all Applicable Laws relating to the Location, the Resort, and the Business Operations.

17. PROTECTION OF THE SUBJECT OF THE LEASE

17.1. As soon as the LESSEE discovers any damage on the Resort, it shall inform the LESSOR thereof.

17.2. The LESSEE shall maintain the Resort equipped with fire extinguishers, detectors and devices and equipment and fire alarms that are required by all Applicable Laws and/or by insurers referred to in CLAUSE 27 and/or recommended by them for rational

reasons and/or required by the LESSOR for rational reasons, and shall keep these devices, equipment and alarms, properly maintained and check them.

INSPECTION AND MAINTENANCE

From the Closing Date, the LESSOR or a person(s) designated by the LESSOR may access the Location with a three (3) day prior notice to examine the condition and execution of the Works or Maintenance Works for the purpose of maintaining the Agreed Standard and fulfillment of the LESSEE's obligations under this Lease Agreement with regard to Maintenance Works and condition of the Location and/or the Resort ("Supervisor").

The Supervisor shall not have any direct authority over the LESSEE. A copy of any report prepared by the Supervisor, upon the inspection, shall be submitted as well to the LESSEE.

If the LESSEE has not commenced the Maintenance Works that is needed within thirty (30) days following written notice by the LESSOR, or if the LESSEE fails to carry out Maintenance Works in line with the reasonable request of the LESSOR, then the LESSOR may enter the Resort and carry out necessary Maintenance Works if such works are related to health, safety and hygiene. Costs to the LESSOR that arise in this regard (and any costs of professional services) shall be considered as the LESSEE's debt to the LESSOR and the LESSEE shall be obliged to pay that debt on-demand and without delay.

Any action taken by LESSOR pursuant to this CLAUSE 18 shall be without prejudice to other rights of the LESSOR, including those provided in CLAUSE 29.

PART VI - REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE LESSEE

The LESSEE represents and warrants to the LESSOR that each of the following statements are true and correct both as of the Signing Date and as of the Closing Date, as well as at any time during the Lease Term:

- (a) the LESSEE is organized and validly existing in accordance with the laws of the LESSEE's jurisdiction of incorporation, and has the authority and the right to own its assets, to conduct Business Operations and all transactions that are provided in this Lease Agreement;
- (b) this Lease Agreement shall produce legal, valid and binding obligations for the LESSEE, which may be implemented against the LESSEE in accordance with the terms thereof;

- (c) it has full competence for undertaking obligations under this Agreement, and the execution or enforcement of this Lease Agreement, does not require any additional authorization, consent, approval, some other action of any Third Party, or any authorizations, consents, permissions and approvals issued by the authorities which have jurisdiction over the LESSEE or any other person, except (i) such authorizations, consents, permissions and approvals that have already been obtained, that are valid and in force, and (ii) such approvals that are necessary for the fulfilment of Closing Conditions.
- (d) signature by the LESSEE of this Lease Agreement or the implementation of transactions given in this Lease Agreement does not violate any of the provisions of the Constitutional Documents of the LESSEE, or any other agreement to which LESSEE is a party, or any provision of Applicable Laws;
- (e) there are no threats, lawsuits, claims, actions, investigations or any other similar proceedings that would affect the LESSEE or any part of its assets, and might result in a Material Adverse Effect;
- (f) the LESSEE is not encountered with Insolvency;
- (g) the LESSEE has sufficient financial resources to pay the Annual Rent to the LESSOR in accordance with the terms and conditions of this Lease Agreement; and
- (h) the LESSEE through its affiliated group companies possesses experience in the design, construction and operation of tourism facilities similar to the Resort and performance of the Development and Business Operations.

20. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE LESSOR

20.1. The LESSOR represents and warrants to the LESSEE that each of the following statements are true and correct as of the Signing Date and as of the Closing Date, as well as any other time during the Lease Term:

- (a) entering into and executing of this Lease Agreement by the LESSOR fall into the domain of authority and competence of the LESSOR are duly approved by means of all the necessary documents;
- (b) this Lease Agreement represent legal, valid and binding obligations with regard to the LESSOR, which may be carried out against the LESSOR in accordance with the terms and obligations of the LESSOR under this Lease Agreement;
- (c) regular and mandatory authorization, execution, delivery or enforcement of this Lease Agreement do not require authorization, consent, approval, some other action, addressing someone, submitting an application to any of the authorities

which have jurisdiction over the LESSOR or any other person, except (i) such authorizations, consents, permissions and approvals that have already been obtained, that are valid and in force, and (ii) such approvals that are necessary for the fulfilment of Closing Conditions;

- (d) the conclusion or execution by the LESSOR of this Lease Agreement or effectuation of transactions given in this Lease Agreement do not violate any provision of any lease agreement or any other agreement relating to the LESSOR or any portion of its assets, or any provision of Applicable Laws;
- (e) there is no threat, lawsuit, claim, action, investigation or any other similar proceedings which would affect the LESSOR or any portion of its assets, and which could cause a Material Adverse Effect;
- (f) the LESSOR has not withheld any information from the LESSEE as regards violation of Environmental Law or of any hazardous substances on the Location; and
- (g) the LESSOR is the sole owner of the Resort, it shall have the right to develop and regulate the Resort, and it has not created or agreed to create any sort of Encumbrance on or with regard to the Resort, nor there are obligations of the LESSOR to sell or otherwise dispose of the Resort other than its obligations under this Lease Agreement.

20.2.

For the avoidance of doubt, the LESSOR shall make no representations or warranties with respect to:

- (a) the likelihood of successful marketing of the Resort as a tourist destination;
- (b) any geological and technical opinions, projections or estimates concerning the Location;
- (c) the actual state of the Location or any of the facilities used on the Location or which are otherwise associated with the Location; and
- (d) other than set out in CLAUSE 20.1 (f), the absence of any hazardous substances and contamination of the site.

20.3.

Each Party underlines that it entered into this Lease Agreement in reliance on the representations and warranties of the other Party.

20.4.

Each Party confirms that it has received independent technical, financial, legal and tax advice regarding the terms of this Lease Agreement and that the transactions that the Party should effectuate are enforceable in accordance with this Lease Agreement.

PART VII - RIGHT TO PROPERTY AND RIGHT OF FIRST REFUSAL

21. RIGHT TO PROPERTY

- 21.1. The LESSOR is and it shall be until otherwise contracted, full owner of all rights and items, movable or immovable, or functionally connected to the Resort, irrespective of their existence or not on the Closing Date or if they are installed on the Resort at a later time or connected to it.
- 21.2. During the Lease Term, the LESSEE shall be entitled to full use of the Resort and to enter into management agreements for all or part of the Resort as well as lease agreements with concessionaires and the LESSEE shall have the right to use the Resort for purposes of the Development and the Business Operations.

22. YIELDING UP

- 22.1. On the last day of the Lease Term, except in the case of renewal of the Lease Agreement in accordance with CLAUSE 2, or earlier in case of termination of this Lease Agreement in accordance with CLAUSE 29, the LESSEE shall return the Location to the LESSOR including, but not limited to all parts of the Resort.
- 22.2. All items that have to be returned to the LESSOR shall be returned in proper condition, wear and tear as per international standard, free from any Encumbrances.
- 22.3. The LESSOR shall be under no obligation to pay any compensation to the LESSEE or any Third Party that may claim any rights with regard to the property that is the subject-matter of return to the LESSOR in accordance with this CLAUSE 22, nor in the case of termination of the Lease Agreement.

23. MARITIME DOMAIN

- 23.1. In addition to the foregoing, the LESSEE shall have the following special obligations in relation to the use of the Maritime Domain:
- (a) to use the Maritime Domain in accordance with its intended use determined in the planning documents;
 - (b) to conduct its activities in the existing and newly developed Maritime Domain in accordance with its registered activity and the approval of the competent authorities in compliance with the regulations in force, norms and standards, and in particular the regulations governing the planning, organisation, furnishing and operation of bathing areas;
 - (c) to organize construction, planning and furnishing works in the Maritime Domain in a manner not damaging to access roads and surrounding area, or if such

damage occurs, to remedy it at its own cost and without delay and return the area to an acceptable condition as defined in the Lease Agreement.

- 23.2. The LESSEE shall occupy and use the Maritime Domain in accordance with the relevant spatial plans and planning documents, site studies and the regulations in force governing environmental protection and sea and coastal area conservation.
- 23.3. The activities conducted by the LESSEE in the Maritime Domain must not damage the environment, the coast or the sea.
- 23.4. The Maritime Domain subject to this Lease Agreement shall retain its character of a public good in general use, i.e. all natural persons and legal entities shall have the right of unhindered access to the existing and newly developed Maritime Domain, except for its parts (i) not eligible for free access under the immigration laws or laws regulating foreign trade, free zones, traffic of customs, and other mandatory regulations (ii) where access is prohibited to protect privately owned buildings or vessels, (iii) foreseen to become a part of a private project under the Lease Agreement and the Location Study, access to which shall be regulated by the LESSOR.
- 23.5. By virtue of this Lease Agreement the LESSEE acquires the right to use and control the entire Maritime Domain, i.e. coastal area around the marina, including the right to build pontoons, docks, beaches, walkways and other similar structures over and upon such areas. The LESSEE may not acquire/transfer rights on such structures which are not explicitly regulated by the Applicable Laws.

PART VIII – ASSIGNMENT OF RIGHTS

24. ASSIGNMENT

- 24.1. At any time after the Signing Date, the LESSEE shall have a right to assign all (but not part of) the rights and obligations under this Lease Agreement (including this Agreement as a whole) to the Foreign Company, with such an effect that the newly formed company will become the LESSEE under this Lease Agreement. The assignment shall be effective from the date when the LESSOR receives the written notification of the LESSEE of assignment and the Foreign Company, unless being a Montenegrin limited liability company, shall promptly thereafter register a branch in Montenegro in accordance with Applicable Law.
- 24.2. Any further assignment (in addition to the first assignment in accordance with CLAUSE 24.1) of all (but not part of) the rights and obligations under this Lease Agreement (including this Agreement as a whole) shall require prior written consent of the LESSOR which shall not be unreasonably withheld or delayed.
- 24.3. In case of the assignment set forth under CLAUSES 24.1 and 24.2 the original LESSEE (i.e. ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG) shall remain jointly and

severally liable until Date of Commencement of Business Operations as guarantor for the assignee with regard to all obligations under this Lease Agreement.

24.4. The LESSEE shall not create any Encumbrances on the Location, assign, dispose of, or share ownership of the Location, or hold this Lease Agreement on behalf of anyone. As an exception to the above, the Parties agree that the LESSEE may create Encumbrances on its rights under this Lease Agreement for financing the Development and Business Operations, and the LESSOR shall provide all the necessary assents for the creation of such Encumbrances provided that this does not affect the rights of the LESSOR in accordance with this Lease Agreement nor create any potential economic risk.

24.5. It is acknowledged and accepted by the LESSOR that Third Party lenders to the LESSEE may be granted security interests over certain assets of the LESSEE including this Lease Agreement. The LESSOR agrees that (where necessary and/or appropriate) it will acknowledge the rights of the Third Party lenders in this regard direct to such lenders as requested by the LESSEE. Subject to the LESSOR's written consent to the draft terms and conditions thereof, the LESSOR will permit such lenders to exercise their rights under the agreements granting such security interest without interference. Any assignment by the LESSEE by way of security as provided above shall not relieve or in any way discharge it from the performance of its duties and obligations under this Lease Agreement.

24.6. At the request of the LESSEE, the LESSOR shall enter into direct agreements with the Third Party lenders acknowledging their rights by way of security over this Lease Agreement, including an immediate step-in right in case of default.

25. SUBLEASE

25.1. The LESSEE shall have the right to sublease part of the Resort to ensure superior quality of Business Operations that are performed for entertainment purposes and activities in the Resort.

25.2. Except as mentioned in CLAUSE 25.1 above, the LESSEE shall not sublease any other part of the Resort without the prior consent of the LESSOR.

25.3. Any sublease of the entire Resort or part of the Resort to a Third Party shall require prior written consent of the LESSOR which shall not be unreasonably withheld or delayed, provided that the sublease shall not affect the rights of the LESSOR in accordance with this Lease Agreement, nor creates any potential economic risk.

26. VIOLATIONS, OBSTRUCTION AND ACQUISITION OF RIGHTS

26.1. The LESSEE shall not enter into any transactions with Third Parties, which could jeopardize and/or limit the claims of the LESSOR to the LESSEE under this Lease

Agreement.

26.2. If a Third Party attempts without authorization to violate the rights of the LESSEE in a material way with regard to the Location, Maritime Domain or Resort or takes any actions that may result in acquiring a right over the Location, Maritime Domain or Resort, the LESSEE shall undertake the following:

- (a) immediately notify the LESSOR; and
- (b) take all reasonable steps (including any proceedings) which the LESSOR reasonably requests to prevent the continuation of that violation or act.

PART IX – INSURANCE

27. COMPULSORY INSURANCE

27.1. As of the Closing Date, the LESSEE shall insure the Location and any existing and new facilities on the Location, against the Risks.

27.2. The insurance policy prior the issuance will be delivered to the LESSOR for review. In case the LESSOR fails to provide its response within two weeks from receipt of the policy it shall be deemed as approved by the LESSOR.

27.3. The LESSEE shall secure that the Works are properly insured prior to or on the Works Commencement Date, at the latest.

27.4. The LESSEE shall be obliged to arrange for such insurance with limitations, excesses and conditions that may be imposed by the insurer.

27.5. The LESSEE shall pay:

- (a) the insurance premium;
- (b) the costs of any valuation for insurance purposes.

27.6. The LESSEE undertakes:

- (a) not to do or omit to do anything that may result in the insurance policy to become void and/or subject to voiding and/or to be cancelled otherwise, and/or any insurance payment to be denied, or anything that may result in any increase and/or additional payment of premium;
- (b) to comply at all times with the requirements and recommendations of the insurer relating to the Location and/or the Resort/Works to the extent that such recommendations are not contrary to the interests of the LESSOR and the LESSEE; and

(c) to immediately inform the LESSOR in the event of damage and/or loss relating to Location and/or the Resort/Works which is caused by the insured risks and/or any other event that might affect the Insurance Policy.

27.7. All of the insurance money shall be used to remedy the damage that that money was intended for, i.e. solely for the reinstatement of the situation as it was before the occurrence of the loss event.

27.8. If the Resort is damaged or is destroyed as a result of any of the insured risks and no longer fit for use the payment of the Annual Rent shall be suspended unless the LESSEE is liable for the damage but in no event shall the Annual Rent be suspended for more than three years from the date of occurrence of the damage.

PART X - TERMINATION

28. TERMINATION PRIOR TO CLOSING

28.1. This Lease Agreement may be terminated prior to Closing in accordance with the provisions of CLAUSE 7.

28.2. In the case of the LESSEE (original LESSEE and any assignee replacing the original LESSEE in accordance with this Lease Agreement) being Insolvent, on or before the Closing Date, such an event shall be deemed to constitute a withdrawal of the LESSEE from this Lease Agreement, which gives the LESSOR the right - without prejudice to any other rights or legal remedies which are available to the LESSOR in accordance with this Lease Agreement and Applicable Laws - to terminate this Lease Agreement, given that:

(a) the Bid Bond held by the LESSOR shall (without prejudice to any other rights or legal remedies of the LESSOR) be collected by the LESSOR in the amount indicated in it; and

(b) the LESSEE shall lose all rights in connection with the Bid Bond, Public Invitation to Tender and this Lease Agreement.

28.3. In case of any act of expropriation or changes in Applicable Law before Closing causing a Material Adverse Effect, the LESSEE the right to terminate this Lease Agreement by sending a notification to the LESSOR. After receipt of such a notification, this Lease Agreement shall cease and neither Party shall have any claim of whatsoever nature against the other Party. Within five (5) days of termination of this Lease Agreement by the LESSEE in accordance with this CLAUSE 28 the Bid Bond shall be returned to the LESSEE.

29. TERMINATION AFTER CLOSING

29.1. The LESSOR may terminate this Lease Agreement at any time after Closing and before Completion of Works by simple written notice to the LESSEE without prejudice to any other rights which the LESSOR may have, in any of the following events:

- (a) any material breach of any of the representations and warranties by the LESSEE which cannot be remedied or compensated by payment of adequate damages and, in case they can be compensated, for which the LESSEE fails to pay the relevant damages within thirty (30) days as of the date as damages are determined by the Expert in accordance with this Lease Agreement;
- (b) the LESSEE is declared insolvent by a court of competent jurisdiction;
- (c) the LESSEE ceases to exist;
- (d) if the LESSEE is in delay with commencement of the Works for more than one hundred eighty (180) days from the Works Commencement Date and any Extension thereof that has to be granted in accordance with this Lease Agreement;
- (e) if the LESSEE is in delay with providing the LESSOR with the Engineering Documents in accordance with CLAUSE 10 for more than ninety (90) days in excess of the agreed deadlines and any Extension thereof that has to be granted in accordance with this Lease Agreement;
- (f) if the LESSEE is in delay with submitting an application for the Building Permit in accordance with CLAUSE 11 for more than 90 days from receipt of written notice in excess of the agreed timelines and any Extension thereof that has to be granted in accordance with this Lease Agreement;
- (g) if the LESSEE is in delay with the Completion of Works for more than three hundred sixty (360) days from the Works Completion Date and any Extension thereof that has to be granted in accordance with this Lease Agreement;
- (h) if the LESSEE acts in breach of any other material obligation under this Lease Agreement which is not remedied within a period of sixty (60) days from receipt of written notice sent by the LESSOR or, in case such breach cannot be remedied, for which the LESSEE fails to pay the relevant damages within thirty (30) days as of the date as damages are determined by the Expert in accordance with this Lease Agreement.

29.2. The LESSOR may terminate this Lease Agreement at any time after Completion of Works by simple written notice to the LESSEE without prejudice to any other rights

which the LESSOR may have, in any of the following events:

- (a) in case of any material breach of any of the representations and warranties by the LESSEE which cannot be remedied or compensated by LESSEE by payment of adequate damages;
- (b) if the LESSEE is declared insolvent by final judgment of a court of competent jurisdiction;
- (c) if the LESSEE ceases to exist;
- (d) the LESSEE fails to pay Annual Rent pursuant to this Lease Agreement and does not remedy such breach within a period of one hundred eighty (180) days from receipt of written notice;
- (e) if the LESSEE fails to contract or renew Insurance Policies and does not remedy such breach within a period of one hundred eighty (180) days from receipt of written notice;
- (f) if the LESSEE fails to provide full financial information and access to necessary information as laid down in this Lease Agreement and does not remedy such breach within a period of sixty (60) days from receipt of written notice;
- (g) if the LESSEE acts in breach of any other material obligation under this Lease Agreement which is not remedied within a period of one hundred eighty (180) days from receipt of written notice LESSOR or, in case such breach cannot be remedied, or, in case such breach cannot be remedied, for which the LESSEE fails to pay the relevant damages within thirty (30) days as of the date as damages are determined by the Expert in accordance with this Lease Agreement.

29.3. Any termination of the Lease Agreement in accordance with this CLAUSE 29 shall occur without prejudice to any other rights which the a Party may have against the other Party pursuant to the provisions of this Lease Agreement.

29.4. If the LESSOR terminates this Lease Agreement in accordance with CLAUSE 29, all Works and fixed parts of the Resort which happen to be on the Location at the time of termination of the Agreement, whether in the phase of Development or Business Operations, shall become the exclusive property of the LESSOR.

29.5. The LESSEE may terminate this Lease Agreement at any time by simple written notice to the LESSOR in any of the following events:

- (a) if the LESSOR acts in breach of any material obligation under this Lease Agreement which is not remedied within a period of sixty (60) days from receipt of written notice sent by the LESSEE or, in case such breach cannot be

remedied, for which the LESSOR fails to pay the relevant damages within thirty (30) days as of the date as damages are determined by the Expert in accordance with this Lease Agreement.; or

- (b) if any contamination of the Location, exceeding EUR 50,000 is discovered and the Parties fail to agree on the manner of decontamination and allocation of the costs thereof within ninety (90) days from the date on which LESSOR has been notified by LESSEE of such contamination.

PART XI - GUARANTEES AND PROTECTION

30. INDEMNIFICATION AND ENVIRONMENT

- 30.1. Each Party shall protect and indemnify the other Party in respect of any claims, costs, losses, requests, actions or processes and responsibilities arising from any breach or non-compliance with the obligations of the indemnifying Party under this Lease Agreement.
- 30.2. Each Party agrees and acknowledges that the other Party will not be liable towards it in respect of any contamination of the Location with any hazardous substances with the exception to any liability of LESSEE for any contamination which is proven to have been caused by LESSEE, following the Closing.
- 30.3. At any time after the signature of this Lease Agreement the LESSEE shall have the right to conduct through its representatives or third parties all types of surveys of the Location.

31. QUIET ENJOYMENT

- 31.1. The LESSOR agrees that, as long as the LESSEE pays Annual Rents and acts in accordance with all obligations under this Lease Agreement, the LESSEE may quietly enjoy and hold the Location and the Resort without interference by the LESSOR and/or any other person who may claim some rights on behalf of the LESSOR.

32. PERFORMANCE BOND

- 32.1. As a guarantee for the execution of Works in accordance with this Lease Agreement and security for any claims for delays of the Works under this Agreement or for failure to complete the Works in accordance with the Engineering Documents or otherwise in accordance with this Lease Agreement, at least five (5) days before the Closing Date, the LESSEE shall submit to the LESSOR a Performance Bond in the amount equal to 10% of the Investment. The Performance Bond shall remain in effect 12 months after the Works Completion Date.
- 32.2. The LESSOR shall be entitled to collect the Performance Bond if the LESSEE fails to

pay any amounts of liquidated damages for delays on the part of the LESSEE in completing Works. In case that any event has occurred that entitles the LESSOR to collect the Performance Bond, the LESSOR shall notify the LESSEE in writing and grant the LESSEE with a remedy period of thirty (30) days before collecting the Performance Bond. In case the LESSEE, prior to expiry of the remedy period of thirty (30) days, proves to the LESSOR that the remediation requires a period of time exceeding thirty (30) days, the LESSOR may, before drawdown of the Performance Bond, approve additional remedy period at its sole discretion, upon written request of the LESSEE.

PART XII - MISCELLANEOUS

33. FEES AND TAXES

33.1. The LESSEE shall pay all applicable fees, taxes or compensations as regards the Resort, the Development and the Business Operations in accordance with Applicable Law. The LESSEE shall pay the Annual Rent to the LESSOR without withholdings for and on account of any tax, liabilities or requirements imposed to the LESSEE.

33.2. If there is no water connection from the public water network to Cape Arza as set out in CLAUSE 12 available within 5 (five) years as of Commencement of Business Operations, the PARTIES agree that the LESSEE shall have the right to offset any "regional water supply tax", as defined per the Applicable Laws, from the Variable Rent payable in accordance with this Lease Agreement and increased at a Default Interest rate.

33.3. For avoidance of any doubt, in case any time after the repayment of "regional water supply tax", or part thereof, the LESSEE wish to connect to regional water system, it shall be oblige to repay the amount of "regional water supply tax" or respective part.

34. DEFAULT INTEREST AND INTEREST

If any Annual Rent or any other payment due by LESSEE under this Lease Agreement is not paid in due time, the LESSEE shall pay to the LESSOR a Default Interest for the period from the due date until the date of payment.

35. PAYMENTS

All payments due under this Lease Agreement shall, except when the Parties agree otherwise or when required under Applicable Laws, be made via a bank transfer directly to the account of the Party to which the payment is made and in accordance with the payment instructions given by that Party to the Party making the transfer. All costs and charges in connection with such transfers shall be borne by the Party making the transfer.

36. APPROVALS

The LESSOR, within its competences, shall provide a reasonable support to the LESSEE in respect of obtaining any and all licenses, permits, approvals, authorizations, consents and interactions with the LESSOR, applications and other similar matters required by Applicable Law for the construction, completion, implementation and operation of the Project while the LESSEE shall ensure that all applications and requests are always accompanied by all necessary supporting documentation and duly completed in all respects with Applicable Law LESSOR.

37. STABILIZATION CLAUSE

37.1. In the event of amendments to current Applicable Laws concerning the implementation of Development and the conduct of Business Operations, occurring after the Closing Date and that would significantly affect the economic balance of this Lease Agreement to the detriment of the LESSEE, the LESSEE shall notify the LESSOR of such legal norm or regulatory measure and its adverse consequences to the LESSEE. In such cases, the Parties shall negotiate in good faith in order to reach appropriate modifications to this Lease Agreement in order to restore the economic balance that had existed on the Closing Date.

37.2. The Parties shall endeavour to agree on the issue of amendments to this Lease Agreement within ninety (90) days from the above-mentioned notification's submission.

37.3. Such amendments to this Lease Agreement shall not in any case, reduce or increase the rights and duties of the LESSEE in respect of the rights and obligations existing as of the Closing Date.

37.4. The Parties confirm that the existing Rulebook enables the development of the Resort in accordance with the Agreed Standard. The LESSOR will procure that any eventual amendments to the Rulebook do not affect the ability of LESSEE to achieve and/or maintain Agreed Standard. In case the Rulebook is amended in a way that LESSEE would be unable to achieve and/or maintain the Agreed Standard under the same conditions technical and financial as the ones set forth under the Rulebook, the LESSOR shall compensate the LESSEE for direct damages, if any, incurred by the LESSEE due to such changes.

38. STATUS OF LESSEE

The LESSOR acknowledges and accepts that LESSEE shall have the status of a Foreign Investor as granted by the Foreign Investment Law (Official Gazette of the Montenegro No. 18/11).

39. ENTIRE AGREEMENT

39.1. This Lease Agreement shall constitute the entire agreement and understanding between the Parties relating to its subject and it shall replace any previous agreement between the Parties regarding the transactions provided for in this Lease Agreement.

39.2. The LESSEE affirms that upon entry into this Lease Agreement it does not rely on, and shall have no legal remedy to that effect, any representation or warranty by, or on behalf of the LESSOR, other than the representations and warranties of the LESSOR expressly set forth in this Lease Agreement.

39.3. There is nothing in this CLAUSE 39 that shall be construed so as to limit and/or exclude any liability for fraud and gross negligence.

40. NOTICES

40.1. All notifications required to be sent to any of the Parties to this Lease Agreement shall be sent to the following address:

For the LESSOR:

Address: Ul. Karadordeva bb, Podgorica

Tel: +382 20 482 893

Fax: +382 20 48 29 27

E-mail: aleksandar.ticic@gsv.gov.me

For the LESSEE:

Address: Nile City Towers, Souh Tower, 9th Floor, 2005 A Corniche El Nil, Cairo – Egypt 11221

Telephone: +2 02 2461 8901

Fax: +2 02 2461 9210

E-mail: : samih.sawiris@corascombd.com; cc: iba@amereller.com

40.2. Except where this Lease Agreement specifically stresses that the notification need not be written, or where notification is sent in case of emergency, when it must be accompanied by a written notification as soon as possible, any notification that is sent in accordance with this Lease Agreement shall be in writing.

40.3. Where approval of the LESSOR under this Lease Agreement is requested, the approval shall be considered valid if it is given in a legal document and signed by the LESSOR's Representative.

41. APPLICABLE LAW AND ARBITRATION

- 41.1. This Lease Agreement and the rights and obligations of the Parties thereunder shall be governed, interpreted and construed in accordance with the law of Montenegro.
- 41.2. The Parties shall endeavour to settle amicably any dispute ("the Dispute") arising out of or in connection with or in relation to this Lease Agreement or any provision or agreement related thereto. Where no such settlement is reached within thirty (30) days of the date when one Party notifies the other Party of the Dispute, then the matter may, as appropriate, be referred by the Parties to their senior management for resolution.
- 41.3. Where no such settlement is reached within thirty (30) days of such referral to management, any Party to the Dispute may refer the matter, as appropriate and if applicable, to an independent expert in accordance with CLAUSE 41.6 within 15 days as of failure of the Parties to resolve the Dispute in accordance with CLAUSE 41.2.
- 41.4. After the expiry of 15 days term for appointment of the expert, any Party to the Dispute may by giving sixty (60) days' notice to the other Party, refer the matter to arbitration as stipulated hereunder.
- 41.5. It is understood that the rights and obligations under this Lease Agreement constitute commercial rather than sovereign rights or obligations.
- 41.6. If any Dispute arises between the Parties with respect to relevant technical matters, inclusive of Disputes with respect to compensation of damages arising out of or in connection to the breaches of the Agreement as set forth under CLAUSE 29, such Dispute may, at the election of either Party, be referred to an independent expert ("Expert") for determination.
- 41.7. In case any of the Parties wishing to resolve the Dispute qualified in accordance with CLAUSE 41.6 in front of the Expert, a written notice thereof shall be addressed to the other Party.
- 41.8. Such Expert shall be agreed upon by the Parties to the Dispute and shall be willing to undertake such evaluation, and shall be independent, shall not be originated from, or have been at any time a citizen of, the country in which any of the Parties to the Dispute is incorporated, and shall have no interest in or relation to either Party or with any of the entities constituting the Parties and shall be qualified by education, experience and training to evaluate the matter in Dispute. In case Parties fail to agree on the person undertaking a role of the Expert, within 14 days as of written notice in accordance with CLAUSE 41.7 has been sent by a Party, the Expert shall be appointed by the International Centre for Expertise (the "Centre") of the International Chamber of Commerce (ICC). Request for appointment of the Expert may be addressed to the Centre by any of the Parties.

- 41.9. The Expert shall render its decision within one (1) month following the Expert's formal acceptance of its appointment, or within such further time as the Parties may agree in writing. The decision of the Expert shall be final and binding to the Parties.
- 41.10. The Expert shall act as an expert and not as an arbitrator. The costs for appointment of the Expert as well as determination of the Expert shall be shared equally by the Parties in Dispute.
- 41.11. All Disputes arising out of or in connection with this Lease Agreement, other than those Disputes that have been finally settled by reference to either senior management or the Expert, shall be finally settled under the Rules of Arbitration of the International Chamber of Commerce by three arbitrators appointed in accordance with the said Rules.
- 41.12. The seat of the arbitration shall be Paris, France, unless agreed otherwise by the Parties to the Dispute.
- 41.13. The language of arbitration shall be the English language. The award of arbitration shall be in English and shall be final and binding on the Parties to the Dispute. Judgment on the award rendered may be entered and enforced in any court having jurisdiction in recognition and enforcement thereof.
- 41.14. Unless otherwise agreed by the Parties, the operations and the activities of the Parties with respect to the performance of this Lease Agreement shall not be stopped or delayed pending the award of arbitration.
- 41.15. Any arbitration under this Lease Agreement must be initiated within two (2) years of the date on which one Party notifies the other Party of the Dispute, and in any event within three (3) years of the date of the expiry or termination of this Lease Agreement.
42. FORCE MAJEURE
- 42.1. Omissions or delays in the execution of Works by the LESSEE or omissions or any other obligation under this Lease Agreement shall be justified if, and to the extent in which, such an omission or delay is caused by Force Majeure. The period of such omissions or delays, coupled with the period which is necessary to rectify the damages caused due to the effect of Force Majeure, shall be added to any timelines given in this Lease Agreement for the execution of such obligations and for the execution of any obligation depending on that, and consequently, to the Lease Term, but only in relation to the part or parts which have been subject to the effect of Force Majeure.
- 42.2. Within the meaning of this CLAUSE 42, force majeure shall be any case which is beyond the control of the LESSEE, including commotion, riot, war, fire, flood, etc., provided that such a case could have not been foreseen or its occurrence prevented.

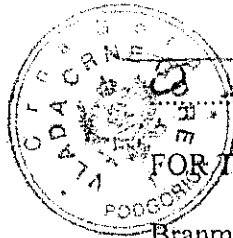
42.3. The Parties shall not be liable to the other Party for any damages, restrictions or loss arising from any case of force majeure referred to in this CLAUSE.

43. PREVAILING VERSION

43.1. This Lease Agreement is drawn up in English and Montenegrin language. In the event of any discrepancy between the English and the Montenegrin version, the English version of this Lease Agreement shall prevail, which shall also be used in interpreting this Lease Agreement.

44. REGISTRATION OF THE AGREEMENT

44.1. The long-term lease based on this Lease Agreement shall be registered in the relevant register of immovable property and real estate rights. The LESSEE shall register its long-term lease right with the said register with the written assent of the LESSOR (*clausula intabulandi*) that shall be provided at the occasion of Closing.



FOR THE LESSOR:

Branmir Gvozdenović

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Sawiris", written over a horizontal dotted line.

FOR THE LESSEE:

Samih Sawiris

SCHEDULES

SCHEDULE 1 – LOCATION

SCHEDULE 2 – MARITIME DOMAIN

SCHEDULE 3 – PERFORMANCE BOND

SCHEDULE 4 – INFRASTRUCTURE

SCHEDULE 5 – INVESTMENT PROGRAM

SCHEDULE 1

Description of the Location – island Lastavica with fortress Mamula, Herceg Novi Municipality



Fortress Mamula was built on a small rocky island Lastavica, having a circular shape with a diameter of about 200 meters, located at the entrance to the Bay of Kotor, some 3.5 nautical miles away from Herceg Novi. The island was registered in the cadastral municipality Radovanići as cadastral plot No 3438, total surface 31.848 m², registered in the title deed number 215, as the property of the state of Montenegro.

The whole facility is built of large, same-sized stone cubes, arranged in horizontal rows. Location and shape of the fortress keep track of the shape of the island. The central part of the fortress contains a ring shaped fortification, which consists of a series of rooms with openings for cannons on the outside. The roof is flat, covered with a layer of earth, with straight railing.

Northwestern part of the fortification was cut by a high two-story tower. In the central part of the tower there is an open atrium, below which there is a water tank. Both floors of the tower contain rooms which are equipped with cannon openings on the external walls.

The entrance to the fortification is on the north-east side, accessible via a mobile ramp that extends over a fairly wide trench.

The fortress was built by Austro-Hungarian Empire as one of the most important fortifications to protect the entrance to the Bay of Kotor. It was built in 1853, and it was named after General Lazar Mamula, originally from Lika, Croatia, governor of Dalmatia, who is credited with building the fortress. It is interesting to note that the fortress has never been used for its original purpose, and not even one cannon from the fortress walls was ever fired.

Owing to its isolated location, during both World Wars, the fortress was used as a prison, as illustrated by the inscription on the black marble memorial plaque of 4 July 1965 on the right side of the main entrance.

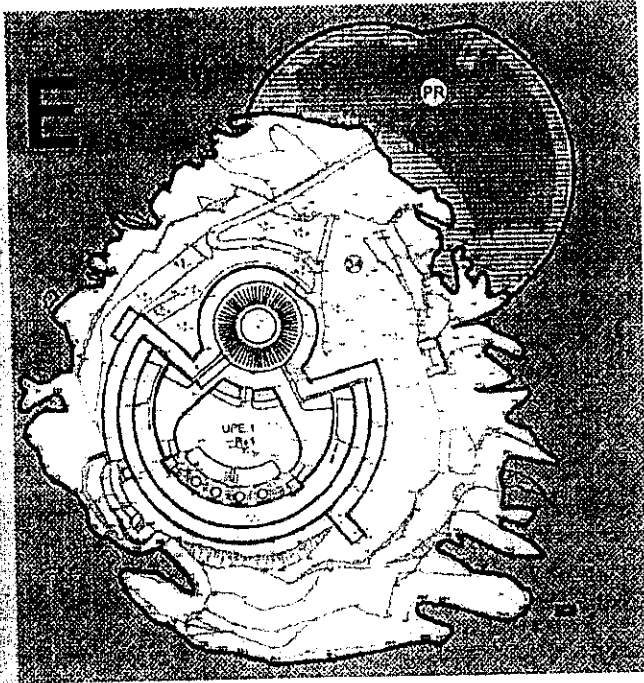
Fortress *Mamula* is one of the best preserved Austro-Hungarian fortifications in the Adriatic region, with extraordinary precision in construction and having a perfectly functional form. The fortress was registered as a cultural monument, and it is the subject-matter of protection of the second category cultural monuments, according to the Law on Protection of Cultural Monuments.

Future use of the fortress must be planned so as to preserve its cultural monument characteristics, by preserving its shape, arrangement and size of openings, roof structure, protect inscriptions on the facade, and other characteristics of the fortification.

The proposal must be harmonized with the requirements of the Institute for the Protection of Cultural Monuments, and pre-approved by the Institute.

While developing the design for the fortification, the designer must keep in mind the need to comply with the requirements to preserve the fortress as a cultural monument, in accordance with the rules and instructions of the Institute for the Protection of Cultural Monuments.

SCHEDULE 2



LEGENDA

-  granica plana
-  sektor
-  urbanistička zona
-  urbanistička parcela
-  katastarska parcela
-  karakteristične tačke urbanističkih parcela
-  pristan
-  more
-  spratnost objekata
-  postojeći objekat

Text below is extracted from Spatial Plan of Special Purpose for the Coastal Zone
 Herceg Novi Municipality
 Luštica

Tourist facilities and complexes

Planned tourist complexes: Mamula, Žanjic – Mirišta, slope near Arza

Number of sector: 34	Cove Žanjic – Mirište – Arza – Cove Lučice
The basic purpose	Undeveloped shore (rocks and underbrush)
Guidelines for swimming areas	The dock on the island of Mamula
Guidelines for Protection	Hotel - swimming areas (the areas of new tourist complex)
	The preservation of authentic landscape, attentive attitude to existing vegetation and its integration in tourist complex
	Protecting the rocky coast of concreting and construction of facilities
	Underwater archaeological sites Mamula
	Fortress Mamula (category II)
Guidelines for the implementation	Current Detailed Urban Plan or location studies for new tourist complexes
	Terms for swimming areas and promenade defined in Spatial plan of special purpose for the coastal zone (direct implementation)

SCHEDULE 3

PERFORMANCE BOND

BENEFICIARY: The Government of Montenegro, which is represented by [insert name of the organization representative] (*hereinafter referred to as the "Beneficiary"*).

PRINCIPAL: *[Insert the name of the LESSEE], company [insert the legal form of the LESSEE] which is registered in accordance with the law [insert country under whose law the company was established] under registration number [insert registration number of the company], with headquarters at [insert address of the company headquarters], represented by [insert name of the company's representative], (hereinafter referred to as the "Principal").*

Pursuant to the request of the Principal dated [insert date of application for issuance of the guarantee], and the Long-Term Lease Agreement concluded between the Beneficiary and the Principal on [insert date of concluding the Agreement] (*hereinafter referred to as the "Agreement"*), [insert bank details] (*hereinafter referred to as the "Bank"*) issues a guarantee for an amount of:

€ _____

(in words: _____)

(hereinafter referred to as the "**Guaranteed Amount**")

CLAUSE 32 of the Agreement envisages the issuance of a Performance Bond in the amount of € _____ in accordance with the provisions of the Agreement.

We, the Bank, hereby irrevocably and unconditionally, without the right to protest, guarantee that we will pay to the Beneficiary of this guarantee any amount or amounts which do not exceed the Guaranteed Amount, upon the Beneficiary's first demand received in writing.

Accordingly, we must receive a demand for payment under this guarantee at the latest on the day of expiry of the guarantee's validity or before that date. After expiry of the guarantee's validity, its original should be returned to us, but, regardless of whether the original was returned to us or not, after the said date the guarantee in question shall be considered null and void.

This Guarantee shall be governed by the Uniform Rules for Demand Guarantees (URDG 758). As for all possible disputes arising under this guarantee, [insert the court of appropriate jurisdiction] shall have jurisdiction.

The Guarantee shall come into force on the day of its issuance and shall remain in force until

[insert date of expiry of the guarantee's validity i.e. one year following the estimated Completion of Works].

This guarantee has been drawn up in 1 (one) original that belongs to the Beneficiary and 2 (two) counterparts of which one belongs to the Principal, and one copy shall be retained by the Bank.

[Insert place], [Insert date]

Bank

[Insert name and title of the Bank's representative]

SCHEDULE 4

Infrastructure

This schedule serves to outline the infrastructure elements for the planned development within the Mamula Fortress on Lastavica Island, Herceg Novi.

Electricity Supply

- (a) A total estimated electricity demand of 1500 kW is required to be provided by the Lessor to Point A.
- (b) The demand of 1500 kW should be provided by the Lessee through an underwater 12/20kV cable from Point A located on the Lustica Peninsula to the suggested Transformer Station location, Point B, on the Lastavica Island.
- (c) A demand for 300 kW will be required to be provided to point A by the Lessor for the construction phase.
- (d) The total demand for 1500 kW will be required to be provided by the Lessor for the operational phase.

Telecommunications

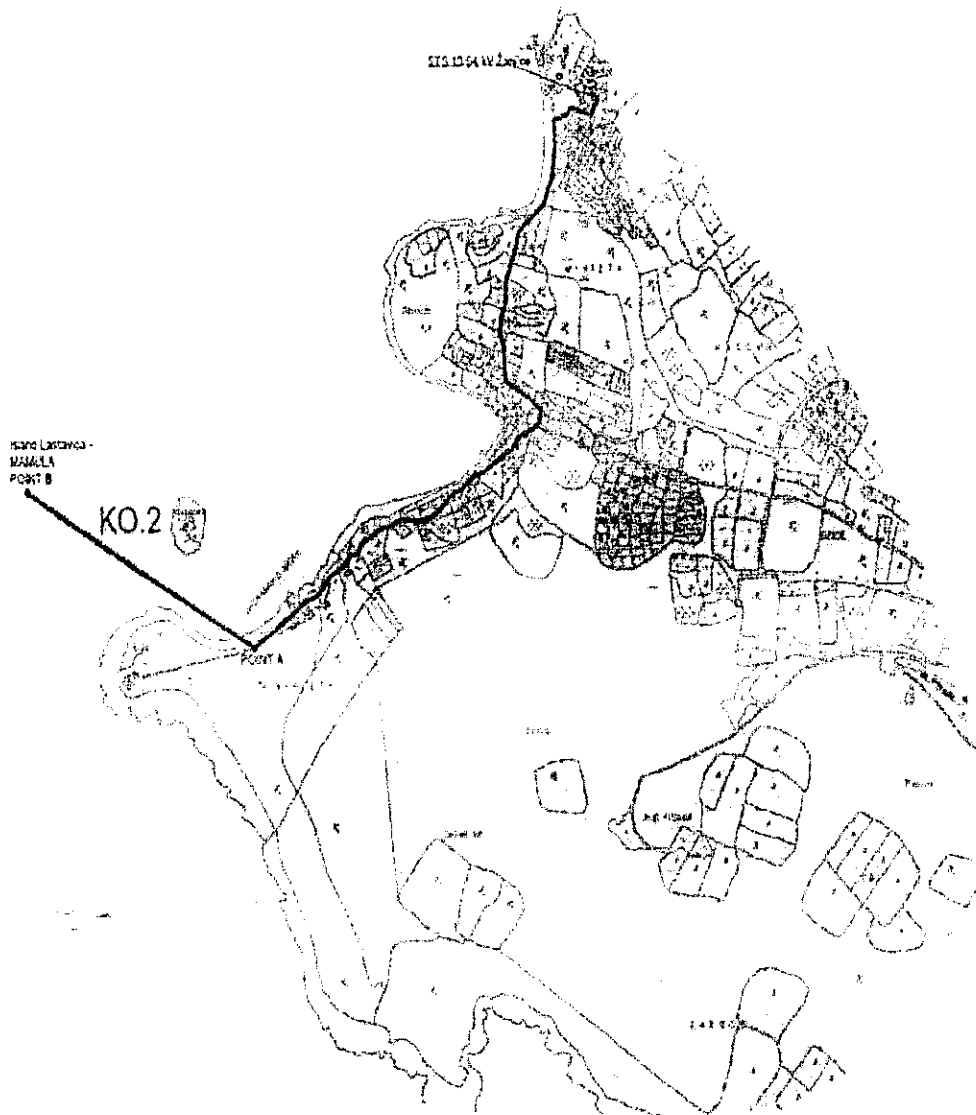
- (a) It is required that a connection for 24 fibre, fibre optic cable with a capacity of 45Mbps or higher be provided by the Lessor to Point A.
- (b) The connection should be provided by the Lessee through an underwater cable connecting the foreseen cable line on the Lustica Peninsula to the Lastavica Island, Point B.
- (c) The telecommunications connection to the Lastavica Island with sufficient capacity, as listed above, should be made available for the operational phase.

Water Supply

- (a) A total estimated water demand of 7 litres per second (l/s) is required to be provided by the Lessor at Point A.
- (b) The demand of 7 l/s should be provided by the Lessee through a 110mm underwater pipeline connecting the foreseen 110mm waterline on the Lustica Peninsula to a location, Point B, on the Lastavica Island.
- (c) The water supply connection to the Lastavica Island with sufficient capacity, as listed above, should be made available by the Lessor for the operational phase.

Waste Water

- (a) A total estimated capacity of 5.6 litres per second (l/s) is required for the Lastavica Island.
- (b) An independent Waste Water Treatment System will be provided by the Lessee on the Lastavica Island.



SCHEDULE 5

Investment Programme

Orascom wants this project to be linked to Lustica bay and be the gateway to Lustica and thus will endeavor to start the re-development of Mamula Island as soon as the bid is awarded to Orascom and once the authorizations are given to start the construction at best November 2014.

Total investment program for the restructuring of the Mamula Project is targeted at 15 000 000 Euro.

Construction Program:

- (a) 23 hotel rooms
- (b) 4 Food and Beverage Outlets
- (c) Historical Sanctuary
- (d) Reception desk
- (e) 1 Spa
- (f) 1 Mini Market / Shop
- (g) 1 Jetty
- (h) 2 main pools / 2 small pools
- (i) 2 recycled water cascades
- (j) Water Sport Club
- (k) Taxi Boats
- (l) Full centralized kitchen
- (m) Infrastructure : fresh and used water reservoir – transformer station with generator

DESCRIPTION OF THE PLANNED INVESTMENTS

TIME SCHEDULE FOR IMPLEMENTATION OF THE INVESTMENT PROGRAM AND INVESTMENTS

The bidder will commit finalize the investment program 18 months from the date of issuance of the building permit.

SOURCES OF FUNDS FOR FINANCING RESORTS WITH THE TIME SCHEDULE OF FINANCING INCLUDING A PROOF AVAILABILITY OF FUNDS AT THE TIME OF SIGNING THE LEASE AGREEMENT

Orascom Development Holding is a company with assets of 1.7 billion Euros and a cash balance of 81 million Euros as of 31 December 2012

The size of the investment compared to the size of the company will call for a self-financing investment.

EMPLOYMENT

Up to 200 jobs direct and indirect will be created during the operation of the Mamula Island Hotel and Spa.

It is estimated that the same number of jobs (200) will be created during the construction period...

BENEFITS TO MONTENEGRO (OUTSIDE OF THE RENTS)

The project could generate €7.5 million Euros of combined revenues for the Government of Montenegro for the first 10 years. This figure does not include the spending of tourists in surrounding towns and shops/restaurants nor does it include the airport taxes.

Employee benefits going to the government would represent €2.8 million over the first 10 years of Operations of the hotels;

VAT: Euro 4.4 million could realistically be paid to the Government of Montenegro over the first 10 years of operations.

Income tax and taxes on dividends and other tax income could generate € 0, 1 million for the first 10 years of the project;

In addition, this destination will add another "land mark" leisure venue to Montenegro that all tourist and yachters will be able to access.

(The above is tentative as it may be amended in the sole discretion of the Lessee)

23. 02. 2015. godine

UGOVOR O DUGOROČNOM ZAKUPU

U VEZI SA

OSTRVOM LASTAVICA SA TVRĐAVOM MAMULA HERCEG NOVI

IZMEĐU

ZAKUPODAVCA: VLADA CRNE GORE

I

ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG

I DIO - TUMAČENJE I DEFINICIJE	3
II DIO - PREDMET ZAKUPA	10
III DIO - OBAVEZE PRIJE ZATVARANJA I ODLOŽNI USLOVI	11
IV DIO - GODIŠNJA ZAKUPNINA	13
V DIO - IZGRADNJA	14
VI DIO - POSLOVANJE	18
VII DIO - IZJAVE I GARANCIJE	19
VIII DIO - PRAVO NA IMOVINU I PRAVO PREĆE KUPOVINE	22
IX DIO - USTUPANJE PRAVA	23
X DIO - OSIGURANJE	25
XI DIO - RASKID	26
XII DIO - GARANCIJE I ZAŠTITA	29
XIII DIO - OSTALE ODREDBE	30

OVAJ UGOVOR O DUGOROČNOM ZAKUPU potpisan je dana 23. 02.2015. godine

UGOVORNE STRANE

- (1) **VLADA CRNE GORE**, koju zastupa Branimir Gvozdenović, Ministar održivog razvoja i turizma ("**ZAKUPODAVAC**"); i
- (2) **ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG**, akcionarsko društvo iz Švajcarske kotirano na švajcarskoj berzi SWX, koje zastupa Samih Sawiris ("**ZAKUPAC**")

PREAMBULA

- A. Dana 06.12.2013. godine, **ZAKUPODAVAC** je objavio međunarodni javni tender ("**Javni tender**"), kojim se pozivaju iskusni međunarodni investitori sa dokazanom finansijskom sposobnošću i iskustvom u projektovanju, izgradnji i vođenju kompleksa turističkih resorta, koji su zainteresovani za dugoročni zakup, izgradnju i vođenje turističkog resorta Ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula - Herceg Novi, kako je detaljnije opisan i označen u **PRILOGU 1 ("**Lokacija**")**.
- B. **ZAKUPODAVAC** je objavio Javni tender i izrazio svoju namjeru da da Lokaciju u dugoročni zakup u svrhu njene komercijalizacije putem izgradnje ekskluzivnog, luksuznog, eko-održivog i ekonomski profitabilnog turističkog resorta koji će se kategorisati najmanje kao objekat kategorije 4+ ili 5, i ta će se kategorizacija odnositi na sve hotelske objekte izgrađene na Lokaciji, kao i u svrhu upravljanja Lokacijom, koja će sadržati široku turističku ponudu i doprinijeti jačanju čitave privrede Crne Gore ("**Resort**").
- C. **ZAKUPAC** je (referentna odluka o usvajanju br. 1-129 od dana 15. aprila 2014. godine) u skladu sa Javnim tenderom i pripadajućom Tenderskom dokumentacijom ("**Ponuda**") i Ugovorne strane su saglasne da je Izgradnja resorta projekat od javnog značaja, bitan za razvoj turističkog sektora najvišeg ranga u Crnoj Gori.
- D. Oslanjajući se na informacije dostavljene u Ponudi, **ZAKUPODAVAC** namjerava da **ZAKUPCU** ustupi Lokaciju u dugoročni zakup, a **ZAKUPAC** namjerava da uzme Lokaciju u viđenom stanju u dugoročni zakup u svrhu izgradnje i vođenja Resorta, a sve pod uslovima predviđenim ovim Ugovorom o dugoročnom zakupu ("**Ugovor o zakupu**").

I DIO – TUMAČENJE I DEFINICIJE

1. TUMAČENJE

- 1.1. Preambula i svi **PRILOZI** ovog Ugovora o zakupu čine njegov sastavni DIO.
- 1.2. Definicije i tumačenja iz ovog **ČLANA 1** i **ČLANA 2** odnose se na ovaj Ugovor o zakupu.

- 1.3. Svi izrazi definisani u ovom Ugovoru o zakupu imaju isto to definisano značenje kad god se koriste u bilo kojem PRILOGU ili Transakcionom dokumentu, osim ako su u njima definisani drugačije.
- 1.4. Osim ako je drugačije navedeno, upućivanje na član, stav, PRILOG ili dio PRILOGA predstavlja upućivanje na član, stav, PRILOG ili dio PRILOGA ovog Ugovora o zakupu.
- 1.5. Naslovi ČLANOVA, PRILOGA i stavova služe samo lakoći snalaženja i ne utiču na tumačenje ovog Ugovora o zakupu.
- 1.6. U slučaju nepodudarnosti ili protivrečnosti između neke odredbe ovog Ugovora o zakupu i odredaba njegovih PRILOGA ili Tenderske dokumentacije, mjerodavne su odredbe ovog Ugovora o zakupu.
- 1.7. Kada se u ovom Ugovoru o zakupu koriste izrazi "uključuje", "uključuju", "uključujući" ili slični izrazi, smatra se da su praćeni riječima "bez ograničenja".
- 1.8. Upućivanje na neki drugi dokument obuhvata i upućivanje na sve buduće izmjene i dopune tog dokumenta, kao i sve dokumente koji zamjenjuju taj prvobitni dokument na koji se upućuje.
- 1.9. Upućivanje na ZAKUPODAVCA odnosi se i na državni organ koji je, prema Važećim zakonima Crne Gore, ovlašćen da ostvaruje ZAKUPODAVČEVA prava u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu.
- 1.10. Upućivanje na ZAKUPCA odnosi se i na njegove pravne sljedbenike u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu.

2. DEFINICIJE

- 2.1. **Prihvatljiva banka:** svaka poslovna banka rejtinga najmanje BBB prema međunarodnoj rejting agenciji Standard and Poor's, ili druga banka prihvatljiva za ZAKUPODAVCA.
- 2.2. **Dodatno zemljište:** ima značenje dato tom izrazu u ČLANU 4.1.
- 2.3. **Povezano lice:** je, u vezi sa bilo kojim licem, neko drugo lice koje direktno ili indirektno (a) ima to prvo lice u svom vlasništvu ili ima glasačku kontrolu nad njim, (b) ili je u vlasništvu tog prvog lica, ili to prvo lice ima glasačku kontrolu nad njim, ili (c) je u zajedničkom vlasništvu ili pod zajedničkom glasačkom kontrolom sa tim prvim licem, ili od strane članova ili krajnjih faktičkih vlasnika tog prvog lica. Za potrebe ove definicije, izraz "imati u vlasništvu" ili "biti u vlasništvu" označava vlasništvo nad više od pedeset odsto (50%) vlasničkog učešća ili prava na raspodjelu po osnovu kapitala predmetnog Lica, a izraz "glasačka kontrola" označava moć upravljanja rukovođenjem ili politikom Lica, bilo putem vlasništva nad hartijama od vrijednosti sa pravom glasa, ili preko odbora direktora, putem ugovora, ili na neki drugi način.
- 2.4. **Ugovoreni standard:** standard 5 zvjezdica utvrđen u skladu sa Važećim zakonima

ili međunarodnim standardima za klasifikaciju hotela u vezi sa ograničenjima vezanim za očuvanje istorijskih zgrada predviđenim Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, objavljenim u Službenom listu Crne Gore br. 63/11 i 47/12 ("Pravilnik"), s tim što se podrazumijeva da moraju postojati određeni izuzeci u odnosu na hotel lociran na istorijskom kompleksu, kao i da u okviru Investicije možda neće biti obezbijedeni svi sadržaji koji se obično zahtijevaju da bi se hotel svrstao u tu klasu, usljed ograničenja koja nameću propisi o zaštiti životne sredine i status nepokretnog kulturnog dobra koji uživa postojeći objekat (tvrđava).

- 2.5. **Godišnja zakupnina:** Fiksna zakupnina i Promjenljiva zakupnina koju ZAKUPAC plaća ZAKUPODAVCU tokom Trajanja zakupa, predviđena ČLANOM 8 ovog Ugovora o zakupu.
- 2.6. **Važeći zakoni:** (i) svi lokalni, nacionalni i/ili međunarodni zakoni i konvencije koji se direktno odnose na Crnu Goru i trenutno su na snazi, kao i sve izmjene i dopune, produžena primjena i/ili usvajanje novih propisa kojima se zamjenjuju ti propisi; (ii) pravilnici, propisi, smjernice, uredbe ili zakonic i koje sprovodi ili izvršava bilo koji Državni organ, a obavezujući su za ZAKUPCA ili u vezi sa Lokacijom.
- 2.7. **Arhitekta:** visoko kvalifikovani stručnjak sa odličnom reputacijom kojeg je imenovao ZAKUPAC kao vodećeg i odgovornog projektanta za rad na pripremi Glavnog projekta i ostalih Projektantskih dokumenata u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.
- 2.8. **Datum revizije:** svaki 31. mart nakon Datuma početka poslovanja
- 2.9. **Revizor:** crnogorski ogranak nekog od sledeća četiri društva: Deloitte Touche Tohmatsu, PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young i KPMG, koji angažuje ZAKUPAC.
- 2.10. **Najbolji napori:** napori koji se mogu opravdano očekivati od uglednog građevinskog društva prilikom vršenja njegovih obaveza po osnovu ovog Ugovora o zakupu uz primjenu Najboljih međunarodnih praksi.
- 2.11. **Najbolje međunarodne prakse:** primjena onog nivoa stručnog znanja, savjesnosti, pažnje i predostrožnosti koja bi se opravdano i obično očekivala od stručnog, kvalifikovanog i iskusnog građevinskog preduzimača odgovornog za vršenje dužnosti i obavljanje poslova iste vrste kao što su i obaveze iz ovog Ugovora o zakupu, kao i postupanje u skladu sa onim praksama, metodama, opremom, specifikacijama i standardima upravljanja, bezbjednosti i valjanog izvršenja (i sa njihovim povremenim izmjenama), koje obično primenjuju stručne organizacije prilikom obavljanja tih poslova u vezi sa objektima slične vrste i veličine kao što je Izgradnja, a koje prakse se pri razumnom rasuđivanju i u svijetlu činjenica poznatih u vrijeme donošenja odluke smatraju ekonomski i finansijski opreznim, bezbjednim i profesionalno prihvatljivim praksama.
- 2.12. **Garancija za ozbiljnost ponude:** безусловna i neopoziva bankarska garancija naplativa na prvi poziv, koju izdaje UBS a dostavlja ZAKUPAC ZAKUPODAVCU zajedno sa Ponudom i u skladu sa Javnim tenderom, uključujući i sva njena

- 2.31. **Produženje roka:** produženje Datuma završetka Radova u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.
- 2.32. **Finansijski izveštaji:** finansijski izvještaji ZAKUPCA sačinjeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji i Ugovorom o zakupu.
- 2.33. **Finansijska godina:** finansijska godina odgovarajućeg društva u skladu sa Važećim zakonima.
- 2.34. **Strano društvo:** ogranak u Crnoj Gori ili lokalno društvo sa ograničenom odgovornošću koje je ZAKUPAC osnovao za potrebe Projekta.
- 2.35. **Viša sila:** ima značenje dato u članu 42;
- 2.36. **Infrastruktura:** označava električne vodove, telekomunikacione vodove, vodovodni i kanalizacioni sistem, koji su potrebni za Izgradnju i Poslovanje, nalaze se izvan Lokacije.
- 2.37. **Insolventan strana** koja je pravosnažnom odlukom nadležnog suda proglašena platežno nesposobnom ili je priznala da je trajno nesposobna da izmiri svoje finansijske obaveze, ili je trajno obustavila plaćanje neke od svojih obaveza.
- 2.38. **Polise osiguranja:** Polise osiguranja koje će ZAKUPAC zaključiti sa uglednim društvom za osiguranje koje unaprijed odobri ZAKUPODAVAC u vezi sa Lokacijom, Resortom, Izgradnjom i Poslovanjem, u cilju osiguranja od svih Rizika.
- 2.39. **Investicija:** iznos od petnaest miliona EUR (15.000.000 €), koji se obračunava na osnovu čitavog iznosa investicije (bilo u vidu sopstvenog kapitala ili iz finansiranja) u Projekat do Datuma početka poslovanja, a koji obuhvata i sve naknade konsultanata, troškove koje je priznao USALI, PDV, obrtni kapital prenijet na račun ZAKUPCA za potrebe Izgradnje i Resorta, kao i iznose platve trećim licima u vezi sa Izgradnjom i Resortom.
- 2.40. **Investicioni program:** je investicioni program koji dostavlja ZAKUPAC zajedno sa Ponudom, a dat je kao PRILOG 5, sa svim izmjenama i dopunama koje povremeno vrši ZAKUPAC prema svom nahodjenju, pod uslovom da se Investicija održava.
- 2.41. **Zakon o računovodstvu i reviziji:** Zakon o računovodstvu i reviziji, "Službeni list Republike Crne Gore" br. 69/05, sa svim izmjenama i dopunama.
- 2.42. **Zakon o morskome dobru:** Zakon o morskome dobru, objavljen u "Službenom listu Republike Crne Gore" br. 14/92, sa svim izmjenama i dopunama.
- 2.43. **Zakon o visini stope zatezne kamate:** Zakon o visini zatezne kamate, objavljen u "Službenom listu Crne Gore" br. 83/09, sa svim izmjenama i dopunama.
- 2.44. **Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata:** Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, objavljen u "Službenom listu Crne Gore" br. 51/08, sa svim izmjenama i dopunama.
- 2.45. **Zakoni iz oblasti zaštite životne sredine:** Svi važeći zakoni putem kojih se sprovodi ili koji pomažu u sprovođenju zaštite ljudi, prirode i životne sredine

(uključujući i zaštitu vazduha, površinskih voda, podzemnih voda, površinskih i podzemnih slojeva zemljišta, ugroženih biljnih i životinjskih vrsta), štednje energije, bezbjednosti na radu i bezbjednosti proizvodnog procesa, obrade, distribucije, korišćenja, proizvodnje, rukovanja, prerade, skladištenja, odlaganja i transporta emitovanih zagađivača, kao i prerade čvrstog otpada, industrijskog otpada i opasnih materija ili materijala.

- 2.46. **Produženje trajanja zakupa:** svako produženje Trajanja zakupa usljed kašnjenja koje je izazvao ZAKUPODAVAC.
- 2.47. **Trajanje zakupa:** period od 49 (četrdeset devet) godina kao rok trajanja zakupa na Lokaciji, određen u skladu sa ČLANOM 3.
- 2.48. **ZAKUPAC:** Orascom Development Holding AG, koje može zamijeniti bilo koje Treće lice kojem ovaj Ugovor o zakupu bude ustupljen.
- 2.49. **Odgovornosti u vezi sa zaštitom životne sredine:** svi troškovi, plaćanja i ostale finansijske obaveze i odgovornosti svake vrste u skladu sa Zakonima iz oblasti zaštite životne sredine, u vezi sa Lokacijom i/ili u vezi sa Izgradnjom i/ili Poslovanjem.
- 2.50. **Studija lokacije:** je Državna studija lokacije za "Sektor 34".
- 2.51. **Radovi na održavanju:** Radovi na održavanju Resorta koje izvodi ZAKUPAC tokom Trajanja zakupa nakon Završetka radova.
- 2.52. **Morsko dobro:** je dio Resorta izvan Lokacije koji predstavlja morsko dobro i akvatorijum u smislu člana 2. Zakona o morskom dobru, označeno kao takvo u Studiji lokacije i detaljnije opisano i pojašnjeno u PRILOGU 2.
- 2.53. **Materijalno štetne posljedice:** svaka materijalno štetna posljedica u vrijednosti od najmanje 500.000 € u vezi sa:
- (a) finansijskim uslovima Ugovora o zakupu ili Lokacije;
 - (b) sposobnošću ZAKUPODAVCA i/ili ZAKUPCA da izvrši svoje obaveze u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i/ili nekim drugim Transakcionim dokumentom; ili
 - (c) sposobnošću ZAKUPODAVCA i/ili ZAKUPCA da ostvari svoja prava u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i/ili nekim drugim Transakcionim dokumentom.
- 2.54. **MONSTAT:** Zavod za statistiku Crne Gore.
- 2.55. **Ugovorne strane:** ZAKUPODAVAC i ZAKUPAC zajedno.
- 2.56. **Ugovorna strana:** ZAKUPODAVAC ili ZAKUPAC.
- 2.57. **Garancija za dobro izvršenje posla:** безусловna i neopoziva bankarska garancija naplativa na prvi poziv, u formi i sadržini datoj u PRILOGU 3, koju izdaje Prihvatljiva banka u korist ZAKUPODAVCA u iznosu navedenom u ČLANU 32.
- 2.58. **Period izvođenja Radova:** period koji počinje sa Datumom početka Radova a završava se sa Datumom završetka Radova.

- 2.59. **Projekat:** označava Izgradnju i Poslovanje.
- 2.60. **Javni tender:** ima značenje definisano u Preambuli.
- 2.61. **Povezane strane:** u vezi sa ZAKUPCEM, svako pravno ili fizičko lice koje (A) kontroliše ZAKUPCA ili (B) je pod kontrolom ZAKUPCA ili (C) je pod kontrolom lica koja potpadaju pod značenje iz tačaka (A) i (B) ove definicije; za potrebe ove definicije, izrazi "kontrolisati" ili "biti pod kontrolom" odnose se na posjedovanje, direktno ili indirektno (uključujući i preko porodičnih i bračnih odnosa), ovlaštenje da se vrši odlučujući uticaj na upravljanje ili poslovnu politiku nekog entiteta (bilo putem vlasništva nad hartijama od vrednosti, preko drugog člana društva, ortakluka ili vlasničkog učešća, utvrđivanjem potpune ili djelimične istovjetnosti između lica iz uprave, putem ugovora ili na neki drugi način).
- 2.62. **Resort:** ima značenje dato tom izrazu u Preambuli.
- 2.63. **Rizici:** svi rizici koji se opravdano osiguravaju u skladu sa Najboljim međunarodnim praksama u projektima sličnih svojstava kao što je Projekat, u tokom trajanja Izgradnje i Poslovanja.
- 2.64. **Datum potpisivanja:** datum potpisivanja ovog Ugovora o zakupu od obje Ugovorne strane.
- 2.65. **Državni organ:** Bilo koji nacionalni, lokalni, opštinski i/ili drugi administrativni organ, odbor, komisija, agencija, pravno ili zakonodavno tijelo ili njihovi ovlašćeni zastupnici, koji zakonito vrše ili imaju pravo da vrše bilo kakvu administrativnu, izvršnu, sudsku, zakonodavnu, regulatornu ili poresku funkciju, ovlašćeni su da izdaju dozvole i odobrenja koncentracija, ili imaju neku drugu vrstu državnog ili kvazi-državnog ovlašćenja.
- 2.66. **Supervisor:** ima značenje dato tom izrazu u ČLANU 18.1.
- 2.67. **Tenderska dokumentacija:** Javni tender sa pratećom dokumentacijom (Informativni memorandum, Instrukcije ponuđačima kako da sačine ponudu i nacrt Ugovora o zakupu).
- 2.68. **Treće lice ili Treća strana:** bilo koje fizičko ili pravno lice osim ZAKUPCA i ZAKUPODAVCA.
- 2.69. **PDV:** Porez na dodatu vrednost.
- 2.70. **Radovi:** svi radovi na Izgradnji Resorta u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu, uključujući i pripremu terena, izgradnju objekata i infrastrukture i renoviranje postojećih objekata u Resortu, kao i sve radove na Morskom dobru.
- 2.71. **Datum početka Radova:** datum kada je ZAKUPAC dužan da počne sa Radovima, u skladu sa ČLANOM 13.
- 2.72. **Godina:** svaki period od dvanaest (12) meseci počev od Datuma zatvaranja.

II DIO - PREDMET ZAKUPA

3. PREDMET ZAKUPA

3.1. U skladu sa uslovima i odredbama ovog Ugovora o zakupu ZAKUPODAVAC

(a) ZAKUPCU daje Lokaciju u zakup u cilju realizacije Izgradnje i vođenja Poslovanja; i

(b) ZAKUPCU daje isključivo pravo korišćenja Morskog dobra u cilju realizacije Izgradnje i vođenja Poslovanja;

na period od 49 godina od Datuma zatvaranja, kao i tokom eventualnog Produženog trajanja zakupa.

3.2. ZAKUPAC će ZAKUPODAVCU na ime prava datih po osnovu ovog Ugovora o zakupu plaćati:

(a) Godišnju zakupninu u skladu sa Ugovorom o zakupu; i

(b) Naknadu za korišćenje Morskog dobra na teritoriji Resorta.

3.3. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPAC ne stiče pravo svojine na Lokaciji i tvrdavi koja se na njoj nalazi, Morskom dobru, Resortu ili nekom njihovom delu, ni na osnovu ovog Ugovora o zakupu ni usljed Izgradnje i/ili Poslovanja.

3.4. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPAC stiče i održava pravo svojine na svoj pokretnoj imovini ugrađenoj ili na neki drugi način donijetoj na Lokaciju, bez obzira na to da li je ta pokretna imovina u direktnoj ili indirektnoj funkciji Resorta ili na neki drugi način služi Resortu.

4. DODATNA PRAVA

4.1. Ugovorne strane će uložiti zajedničke napore da u roku od 90 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora o zakupu odrede dodatno zemljište na kopnu u državnom vlasništvu sa direktnim pristupom sidrištu sa svrhom korišćenja od strane ZAKUPCA za potrebe skladištenja, otpreme, parkinga, prevoza osoblja i gostiju, skladištenja i prevoza građevinskog materijala i ostale logističke funkcije ("Dodatno zemljište").

4.2. ZAKUPAC će nastojati da stekne odgovarajuće stvarno pravo, pravo dugoročnog zakupa na Dodatnom zemljištu putem javnog tenderskog postupka koji će blagovremeno pokrenuti ZAKUPODAVAC u skladu sa Važećim zakonima.

4.3. Ako ZAKUPAC ne uspije da stekne dugoročno pravo zakupa na Dodatnom zemljištu putem javnog tenderskog postupka koji pokrene ZAKUPODAVAC, ZAKUPODAVAC je saglasan da mu odobri neisključivo pravo na korišćenje odgovarajućeg Dodatnog zemljišta (koje nije isto ono na čije korišćenje

ZAKUPAC nije uspio da stekne pravo) u skladu sa sljedećim principima:

- (a) ZAKUPODAVAC je dužan da obezbijedi da se ta prava održavaju tokom čitavog Trajanja zakupa;
- (b) ZAKUPAC prihvata da treća lica imaju pristup Dodatnom zemljištu, s tim što se podrazumijeva da će ZAKUPODAVAC obezbijediti da ta treća lica ne sprečavaju ZAKUPCA da koristi Dodatno zemljište u mjeri u kojoj je to potrebno za Izgradnju i Poslovanje;
- (c) ZAKUPAC će koristiti Dodatno zemljište isključivo u skladu sa odredbama ovog Ugovora o zakupu;
- (d) ZAKUPODAVAC može u bilo kom trenutku, bez prethodnog obavještenja i konsultacija sa ZAKUPCEM, promijeniti lokaciju Dodatnog zemljišta, pod uslovom da to ne utiče negativno na Izgradnju ili Poslovanje; i
- (e) ZAKUPODAVAC može, nakon konsultacija sa ZAKUPCEM, promijeniti trasu bilo kojih pristupnih puteva ili veza sa Lokacijom, kao i prostor na kojem se neko od navedenih prava koristi, u skladu sa Važećim zakonima i pod uslovom da ta promjena ne utiče negativno na Izgradnju ili Poslovanje.

III DIO – OBAVEZE PRIJE ZATVARANJA I ODLOŽNI USLOVI

5. ZAKUPČEVE OBAVEZE PRIJE ZATVARANJA

5.1. Nakon potpisivanja ovog Ugovora o zakupu, ZAKUPAC dostavlja ZAKUPODAVCU:

- (a) u roku od devedeset (90) dana od Datuma potpisivanja, propisno ovjerene kopije Osnivačkih dokumenata ZAKUPCA; i
- (b) u roku od (90) dana od Datuma potpisivanja, kopiju odluke nadležnog organa društva ZAKUPCA, propisno notarski i sudski ovjerenu (legalizovanu), sa spiskom imena lica ovlašćenih za zaključenje i potpisivanje ovog Ugovora o zakupu.

5.2. Od Datuma potpisivanja ovog Ugovora o zakupu do Datuma zatvaranja, uključujući i taj dan, ZAKUPAC je u obavezi da u dobroj vjeri saraduje sa ZAKUPODAVCEM u cilju ostvarenja Uslova za zatvaranje.

6. ZAKUPODAVČEVE OBAVEZE PRIJE ZATVARANJA

6.1. ZAKUPODAVAC je dužan da preduzme sve potrebne mjere i radnje kako bi dostavio ovaj Ugovor o zakupu Skupštini Crne Gore na odobrenje i potvrdu u skladu sa Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 21/09) i sa Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 44/10).

- 6.2. Od Datuma potpisivanja ovog Ugovora o zakupu do Datuma zatvaranja (uključujući i taj dan), ZAKUPODAVAC je u obavezi da:
- (a) očuva Lokaciju kakva je na Datum potpisivanja ovog Ugovora o zakupu u suštinski netaknutom stanju;
 - (b) obavijesti ZAKUPCA o svim mogućim Materijalno štetnim posljedicama u vezi sa Lokacijom koje su ZAKUPODAVAC zna ili je trebalo da zna;
 - (c) zaštititi Lokaciju od uspostavljanja bilo kakvih Tereta;
 - (d) spriječi sva Treća lica da steknu bilo kakva prava u vezi sa Lokacijom;
 - (e) uzdrži se od svih radnji ili raspolaganja Lokacijom suprotno odredbama ovog Ugovora o zakupu;
 - (f) sarađuje sa ZAKUPCEM u dobroj vjeri kako bi ostvario Uslove za zatvaranje;
 - (g) izvrši upis Lokacije i objekata na njoj u Katastar nepokretnosti; i
 - (h) omogućiti ZAKUPODAVCU neograničen pristup Lokaciji na opravdan zahtjev upućen unaprijed u svrhu vršenja analize, testiranja, premjera ili drugih sličnih aktivnosti dozvoljenih u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPAC nema pravo na korišćenje i/ili eksploataciju Lokacije prije Zatvaranja.

7. ZATVARANJE

- 7.1. Do Zatvaranja će doći u roku od sedam (7) dana od dana trajnog ispunjenja (ili odricanja pisanim putem kako je navedeno ispod), svakog pojedinačnog i svih zajedno, sljedećih Uslova za zatvaranje (osim Uslova za zatvaranje navedenog u ČLANU 7.1. tačka (c), koji se ispunjava u roku od sedam (7) dana od datuma ispunjenja svih ostalih uslova za zatvaranje):
- (a) ZAKUPAC je izvršio sve svoje obaveze prije zatvaranja navedene u ČLANU 5 ovog Ugovora o zakupu ili se ZAKUPODAVAC odrekao ovog Uslova za zatvaranje;
 - (b) ZAKUPODAVAC je izvršio sve svoje obaveze prije zatvaranja navedene u ČLANU 6 ovog Ugovora o zakupu ili se ZAKUPAC odrekao ovog Uslova za zatvaranje;
 - (c) pored istovremenog prestanka važenja Garancije za ozbiljnost ponude, Garancija za dobro izvršenje posla obračunata u skladu sa ČLANOM 32. dostavljena je ZAKUPODAVCU u roku od sedam dana od ispunjenja Uslova za zatvaranje, ili se ZAKUPODAVAC odrekao ovog Uslova za zatvaranje;
 - (d) ZAKUPAC je stekao pravo na Dodatnom zemljištu koje mu je dodijeljeno na

način predviđen ČLANOM 4.2 ili ČLANOM 4.3; i

- (e) Skupština Crne Gore je odobrila i potvrdila ovaj Ugovor o zakupu u skladu sa Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 21/09) i Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 44/10).

- 7.2. Ugovorne strane će na dan Zatvaranja potpisati Zapisnik o zatvaranju koji su same pripremile, kojim se potvrđuje ispunjenje Uslova za zatvaranje i predaja Lokacije ZAKUPCU.
- 7.3. U slučaju da Uslov za zatvaranje iz ČLANA 7.1 tačka (a) nije ispunjen ili odbačen u roku od sto osamdeset (180) dana od Datuma potpisivanja ili da Uslov za zatvaranje iz ČLANA 7.1 tačka (c) nije ispunjen u roku od sedam (7) dana od datuma ispunjenja svih ostalih Uslova za zatvaranje, ZAKUPODAVAC ima pravo da raskine ovaj Ugovor o zakupu sa trenutnim dejstvom dostavljanjem pisanog obavještenja o raskidu.
- 7.4. U slučaju da Uslovi za zatvaranje iz ČLANA 7.1 tačka (b) i/ili (e) nijesu ispunjeni ili odbačeni u roku od trista šezdeset (360) dana od Datuma potpisivanja, ZAKUPAC ima pravo da raskine ovaj Ugovor o zakupu sa trenutnim dejstvom dostavljanjem pisanog obavještenja o raskidu.
- 7.5. U slučaju da ZAKUPAC ne ispunji ili ne odbaci Uslov za zatvaranje iz ČLANA 7.1 tačka (d) u roku od sto osamdeset (180) dana od Datuma potpisivanja, svaka od Ugovornih strana ima pravo da raskine ovaj Ugovor o zakupu sa trenutnim dejstvom dostavljanjem pisanog obavještenja o raskidu.
- 7.6. Ako je ovaj Ugovor o zakupu raskinut u skladu sa ovim ČLANOM 7, nijedna od Ugovornih strana nema nikakva prava ni obaveze u odnosu na drugu Ugovornu stranu u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu. Izuzetno, ako Ugovor o zakupu raskine ZAKUPODAVAC u skladu sa ČLANOM 7.3, ZAKUPODAVAC ima pravo na povlačenje sredstava Garancije za ozbiljnost ponude, dok se u svim ostalim slučajevima raskida Garancija za ozbiljnost ponude bez odlaganja vraća ZAKUPCU.

IV DIO – GODIŠNJA ZAKUPNINA

8. OBRAČUN GODIŠNJE ZAKUPNINE

8.1. Godišnja zakupnina koju plaća ZAKUPAC predstavlja zbir:

- (a) fiksnog iznosa od 1,5 €/m² zemljišta koje čini Lokaciju, ukupne površine 31.848 m², koji se plaća od Datuma zatvaranja do kraja Trajanja zakupa ("Fiksna zakupnina"), osim u slučaju Više sile; i
- (b) promjenljive komponente u visini od dva odsto (2%) ZAKUPČEVIH

ukupnih prihoda iz Poslovanja (isključujući PDV i ostale Poreze) tokom svake Finansijske godine počev od Datuma početka poslovanja ("Promjenljiva zakupnina").

- 8.2. Osim Godišnje zakupnine, a počev od dana izdavanja Građevinske dozvole, ZAKUPAC plaća naknadu za korišćenje Morskog dobra u iznosu od 0,9 €/m², na račun koji naznači ZAKUPODAVAC.
- 8.3. ZAKUPAC na Zatvaranju ZAKUPODAVCU plaća Fiksnu zakupninu za prvu Godinu od Zatvaranja, a svaku sljedeću uplatu Fiksne zakupnine vrši najkasnije trideset (30) dana od početka naredne Godine.
- 8.4. Poslije Datuma početka poslovanja i pored Fiksne zakupnine, ZAKUPAC je dužan da plati Promjenljivu zakupninu do 30. aprila za prethodnu kalendarsku godinu na osnovu ukupnog prihoda prikazanog u revidiranim Finansijskim izveštajima za tu godinu.
- 8.5. Fiksna zakupnina i naknada za korišćenje Morskog dobra koriguju se svakog Datuma revizije za naredni period, na osnovu iznosa usklađenog indeksa potrošačkih cijena u Crnoj Gori u prethodnom periodu, čiju stopu rasta obračunava i objavljuje MONSTAT.

V DIO - IZGRADNJA

9. INVESTICIJA

- 9.1. ZAKUPAC se obavezuje da izvrši Investiciju u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu, u rokovima predviđenim njima i njihovim eventualnim Produženjem.
- 9.2. ZAKUPAC se obavezuje da koristi Lokaciju isključivo u svrhe Izgradnje i Poslovanja u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu, Ugovorenim standardom i Važećim zakonima, i neće koristiti Lokaciju ni na jedan način koji bi prouzrokovao štetu ZAKUPODAVCU ili bilo kojem Trećem licu, ili doveo do uspostavljanja bilo kakvog Tereta u vezi sa Lokacijom suprotno odredbama ovog Ugovora o zakupu.
- 9.3. ZAKUPAC je dužan da izvrši Izgradnju u skladu sa Studijom lokacije i Projektantskim dokumentima.
- 9.4. ZAKUPAC ZAKUPODAVCU u roku od sto osamdeset (180) dana po Završetku radova dostavlja izvještaj Revizora kojim se potvrđuje da je Investicija u cjelosti realizovana u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu.

10. PROJEKTANTSKA DOKUMENTA

- 10.1. ZAKUPAC je dužan da se postara da Projektantska dokumenta budu pripremljena, pregledana i dostavljena ZAKUPODAVCU radi odobrenja u roku od sto osamdeset (180) dana od Datuma zatvaranja, a ZAKUPODAVAC da odobri dostavljena Projektantska dokumenta u roku od trideset (30) dana, koje odobrenje ne može biti

neopravdano uskraćeno ili odloženo.

- 10.2. U slučaju da Projektantska dokumenta iz opravdanih razloga ne mogu da se dostave u roku od sto osamdeset (180) dana navedenom u ČLANU 10.1, ZAKUPAC o tome obavještava ZAKUPODAVCA pisanim putem, a rok se produžava za još devedeset (90) dana.

11. DOZVOLE

- 11.1. ZAKUPAC u roku od dvadeset (20) dana od odobrenja Projektantskih dokumenata od strane ZAKUPODAVCA u skladu sa ČLANOM 10. podnosi formalni zahtjev za izdavanje Građevinske dozvole nadležnom Državnom organu.
- 11.2. ZAKUPAC zajedno sa zahtjevom iz ČLANA 11.1 dostavlja urednu i potpunu dokumentaciju u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i ostalim Važećim zakonima.
- 11.3. ZAKUPODAVAC je dužan da u okviru svojih ovlašćenja i nadležnosti ZAKUPCU pruži razumnu podršku u postupku pribavljanja Građevinske dozvole i svih drugih dozvola, odobrenja ili saglasnosti potrebnih za Izgradnju ili Poslovanje.

12. INFRASTRUKTURA

- 12.1. ZAKUPODAVAC je dužan da u okviru svojih ovlašćenja i nadležnosti obezbijedi da se ZAKUPCU besplatno, bez bilo kakvih dodatnih troškova obezbijedi Infrastrukturu do tačaka povezivanja predviđenih u skladu sa principima navedenim u PRILOGU 4.
- 12.2. ZAKUPAC je dužan da u ime i za račun nadležnih Državnih organa izgradi i finansira dio Infrastrukture predviđen PRILOGOM 4, koji obuhvata podmorski električni vod od Rta Arza do Lokacije, a ZAKUPODAVAC je dužan da pribavi sve potrebne dozvole u vezi sa tim.
- 12.3. Ugovorne strane su saglasne da se sva ulaganja u Infrastrukturu od strane ZAKUPCA u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu računaju kao dio Investicije.
- 12.4. Ako Infrastruktura do tačaka povezivanja predviđenih PRILOGOM 4 ne bude obezbijedena do Datuma početka poslovanja, ZAKUPAC ima pravo da obezbijedi alternativnu privremenu infrastrukturu koja mu je potrebna za vodenje Poslovanja i ima pravo da odbija troškove te infrastrukture od iznosa Promenljive zakupnine sve dok taj trošak ne povraća u cjelosti, pri čemu obračunava i Zateznu kamatu.

13. RADOVI

- 13.1. ZAKUPAC je u obavezi da započne Radove u roku od devet (9) mjeseci od dana ispunjenja posljednjeg od sljedećih uslova ("Datum početka radova"):

(a) datum izdavanja Građevinske dozvole; i

- (b) datum obezbjeđivanja odgovarajućeg električnog voda na Rtu Arza na tački povezivanja predviđenoj PRILOGOM 4; i
- (c) Dodatno zemljište je na raspolaganju za ugovorenu upotrebu.

13.2. ZAKUPAC je dužan da uloži Najbolje napore kako bi obezbjedio da:

- (a) radovi budu izvedeni na dobar, efikasan i bezbjedan način;
- (b) se odgovarajuća uputstva o bezbjednosti daju svakom izvođaču ili Trećem licu koje obavlja Radove ili je prisutno na Lokaciji ili Morskom dobru tokom trajanja Radova;
- (c) izvođenjem Radova ne prouzrokuje nikakvu štetu ili povredu licima ili Lokaciji ili Morskom dobru;
- (d) sve smetnje vlasnicima ili stanarima susjednih parcela ili građanima uopšteno budu svedene na najmanju moguću razumnu mjeru; i
- (e) Lokacija i Morsko dobro budu adekvatno obezbjeđeni u svakom trenutku.

13.3. ZAKUPAC je dužan da:

- (a) se postara da se Radovi izvode u skladu sa Građevinskom dozvolom, Projektantskim dokumentima i Važećim zakonima;
- (b) koristi materijale u skladu sa Ugovornim standardom, Zakonima iz oblasti zaštite životne sredine i ostalim Važećim zakonima;
- (c) obezbijedi poštovanje svih razumnih ZAKUPODAVČEVIH uputstava o očuvanju vrijednih, istorijskih ili drugih predmeta čije je čuvanje po ZAKUPODAVČEVOM mišljenju u interesu javnosti, a nalaze se na teritoriji Resorta;
- (d) angažuje domaća lica kao izvođače i podizvođače na izvođenju Radova, pod uslovom da Radovi budu izvedeni na istom ili višem nivou međunarodnih standarda i da su cijene njihovih usluga konkurentne u odnosu na cijene drugih izvođača;
- (e) obezbijedi da se tokom Radova ne koriste nikakvi materijali i/ili materije koje tokom upotrebe nijesu u skladu sa Važećim zakonima;
- (f) uzme u obzir izbor i način korišćenja materijala predviđen Projektantskim dokumentima, kako bi izbjegao posljedice po zdravlje i bezbjednost bilo kog lica i kršenje bilo kog Zakona iz oblasti zaštite životne sredine i obezbjedio dugoročnu energetska efikasnost i strukturni integritet i obnovu Resorta; i
- (g) uzme u obzir domaće materijale, opremu, mašine i potrošnu robu, ukoliko su njihov kvalitet i vrijeme isporuke uporedivi sa stranim materijalima.

opremom, mašinama i potrošnom robom.

- 13.4. ZAKUPAC je dužan da završi i u cjelosti izvede Radove u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i svim potrebnim Odobrenjima, a naročito Građevinskom dozvolom i ostalim upravnim dozvolama, saglasnostima i odobrenjima koji se mogu zahtijevati u skladu sa Važećim zakonima kako bi ZAKUPAC mogao da obavlja svoje aktivnosti predviđene ovim Ugovorom o zakupu ("**Završetak Radova**"), u roku od (18) meseci od Roka za početak radova ("**Datum završetka Radova**").
- 13.5. Datum završetka Radova podliježe Produženju roka koje se ZAKUPCU odobrava iz sljedećih razloga:
- (a) propust Državnog organa da izda Građevinsku dozvolu u skladu sa Važećim zakonima, osim ako je taj propust prouzrokovao ZAKUPAC;
 - (b) propust nekog Državnog organa ili komunalnog društva da izda potrebne dozvole i odobrenja za izgradnju i korišćenje Infrastrukture uprkos tome što je ZAKUPAC propisno dostavio sva relevantna dokumenta, s tim da se podrazumijeva da svako takvo Produženje roka odgovara periodu kašnjenja sa Radovima do kojeg je doveo takav propust Državnog organa;
 - (c) Viša sila;
 - (d) Infrastruktura nije obezbijedena na tačkama povezivanja predviđenim PRILOGOM 4; i
 - (e) povreda neke od ZAKUPODAVČEVIH obaveza iz ovog Ugovora o zakupu koja dovede do ZAKUPČEVOG kašnjenja sa izvođenjem Radova, bilo prije ili poslije Početka radova.
- 13.6. Osim Produženja roka predviđenih ČLANOM 13.5, ZAKUPAC ima pravo i na produženje Roka za završetak u trajanju od sto osamdeset (180) dana za završetak Radova ukoliko ZAKUPODAVCU dostavi revidirani program radova i detaljno objašnjenje kašnjenja Radova najmanje trideset (30) dana prije Datuma završetka Radova ili Produženja roka.
- 13.7. U slučaju ZAKUPČEVOG kašnjenja sa završetkom Radova po isteku Datuma završetka Radova i eventualnog Produženja roka u skladu sa ČLANOM 13.5 i 13.6, ZAKUPAC je u obavezi da ZAKUPODAVCU plati novčanu kaznu za kašnjenje u iznosu od dvjesto EUR (200 €) po danu kašnjenja.
- 13.8. ZAKUPAC je dužan da ZAKUPODAVCA obavijesti o Završetku radova. ZAKUPODAVAC je dužan da blagovremeno obavijesti ZAKUPCA najmanje tri (3) dana unaprijed o svojoj namjeri da izvrši inspekciju Lokacije kako bi utvrdio da li su Radovi završeni.
- 13.9. Ako su Radovi završeni u skladu sa Projektantskim dokumentima, ZAKUPAC

dobija Potvrdu o završetku radova. U protivnom se svi nedostaci i šteta na Radovima ili druge greške na Radovima otklanjanju o ZAKUPČEVOM trošku.

- 13.10. ZAKUPAC je dužan da ZAKUPODAVCU dostavi kopiju Potvrde o završetku radova odmah po njenom izdavanju.
- 13.11. Izdavanje Potvrde o završetku radova predstavlja konačni dokaz za obje Ugovorne strane da su Radovi završeni u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu.

VI DIO – POSLOVANJE

14. POSLOVNE AKTIVNOSTI

- 14.1. ZAKUPAC je dužan da vodi Poslovne knjige u svojoj kancelariji u Crnoj Gori u skladu sa Važećim zakonima.
- 14.2. ZAKUPAC ZAKUPODAVCU dostavlja Finansijske izvještaje za prethodnu Finansijsku godinu najkasnije devedeset (90) dana od početka tekuće Finansijske godine, kao i Izvještaj revizora o Finansijskim izvještajima najkasnije 30. aprila tekuće godine za prethodnu Finansijsku godinu.
- 14.3. Po Završetku radova, ZAKUPAC vrši redovne Radove na održavanju kako bi održao Resort u okviru Ugovorenog standarda i, ako je primjenljivo, u okviru zahtjeva Državnog organa nadležnog za nadzor Radova na održavanju Resorta, koji obuhvataju:
- (a) zamjenu i ponovnu instalaciju svih neispravnih uređaja u objektima u Resortu;
 - (b) održavanje u ispravnom stanju sve opreme koja je dio objekata u Resortu ili je instalirana u cilju njihovog održavanja; i
 - (c) održavanje i renoviranje enterijera i eksterijera objekata u Resortu.
- 14.4. ZAKUPAC je dužan da unapređuje i obavlja Poslovanje u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu, održava Resort i Radove i obezbijedi da Resort tokom čitavog Trajanja zakupa uvijek bude u skladu sa Ugovorenim standardom.

15. ZAPOSLENI I OBUKA OSOBLJA IZ CRNE GORE

- 15.1. ZAKUPAC zapošljava kvalifikovano osoblje na svim nivoima i u okviru svih kategorija i obezbjeđuje odgovarajući standard efikasnosti u aktivnostima sprovedenim tokom perioda Izgradnje i Poslovanja. ZAKUPAC pri zapošljavanju u Resortu daje prednost građanima Crne Gore ukoliko je njihova stručna sprema dovoljna za održavanje Ugovorenog standarda.
- 15.2. ZAKUPAC upravlja svim aktivnostima zaposlenih tokom perioda Izgradnje i Poslovanja savjesno, bez diskriminacije i u skladu sa Važećim zakonima.

16. USAGLAŠENOST SA ZAKONIMA

ZAKUPAC je dužan da postupa u skladu sa svim Važećim zakonima u vezi sa Lokacijom, Resortom i Poslovanjem.

17. ZAŠTITA PREDMETA ZAKUPA

17.1. Čim otkrije bilo kakvu štetu na Resortu, ZAKUPAC o tome odmah obavještava ZAKUPODAVCA.

17.2. ZAKUPAC se stara da Resort uvijek bude opremljen protivpožarnim aparatima, detektorima, uređajima, opremom i alarmima koji se zahtijevaju u skladu sa Važećim zakonima i/ili ih zahtijevaju osiguravači pomenuti u ČLANU 27. i/ili se preporučuju iz racionalnih razloga i/ili ih zahtijeva ZAKUPODAVAC iz racionalnih razloga, i propisno održava i provjerava te uređaje, opremu i alarme.

18. NADZOR I ODRŽAVANJE

18.1. Od Datuma zatvaranja ZAKUPODAVAC ili lica koja on imenuje mogu pristupiti Lokaciji uz prethodno obavještenje dostavljeno tri (3) dana unaprijed da ispituju stanje i izvođenje Radova ili Radova na održavanju u cilju održavanja Ugovorenog standarda i izvršenja ZAKUPČEVIH obaveza iz ovog Ugovora o zakupu u vezi sa Radovima na održavanju i stanjem Lokacije i/ili Resorta ("Supervizor").

18.2. Supervizor nema nikakva direktna ovlašćenja u odnosu na ZAKUPCA. Kopija svakog izvještaja koji pripremi Supervizor se po izvršenom nadzoru dostavlja i ZAKUPCU.

18.3. Ako ZAKUPAC ne započne potrebne Radove na održavanju u roku od trideset (30) dana po prijemu pisanog obavještenja od ZAKUPODAVCA ili ne izvrši Radove na održavanju u skladu sa ZAKUPODAVČEVIM opravdanim zahtjevom, ZAKUPODAVAC može ući u Resort i sam izvesti potrebne Radove na održavanju, ukoliko su oni povezani sa zdravljem, bezbjednošću i higijenom. Troškovi koji ZAKUPODAVCU nastanu po tom osnovu (kao i troškovi stručnih usluga) smatraju se ZAKUPČEVIM dugom prema ZAKUPODAVCU i ZAKUPAC je dužan da ga na zahtjev plati bez odlaganja.

18.4. Sve radnje koje preduzme ZAKUPODAVAC u skladu sa ovim ČLANOM 18. ne utiču na ostala ZAKUPODAVČEVA prava, uključujući i ona predviđena ČLANOM 29.

VII DIO - IZJAVE I GARANCIJE

19. IZJAVE I GARANCIJE ZAKUPCA

19.1. ZAKUPAC izjavljuje i garantuje ZAKUPODAVCU da je svaka od sljedećih izjava istinita i tačna kako na Datum potpisivanja tako i na Datum zatvaranja, kao i u svakom trenutku tokom Trajanja zakupa:

- (a) ZAKUPAC je organizovan i zakonito posluje u skladu sa zakonima svoje jurisdikcije osnivanja, i ima ovlašćenja i prava da posjeduje svoju imovinu, da vodi Poslovanje i vrši sve transakcije predviđene ovim Ugovorom o zakupu;
- (b) Ovaj Ugovor o zakupu stvara zakonite, punovažne i obavezujuće obaveze za ZAKUPCA, čije se izvršenje može zahtijevati od ZAKUPCA u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu;
- (c) ZAKUPAC ima punu sposobnost da preuzme obaveze iz ovog Ugovora o zakupu, a za izvršenje ili sprovođenje ovog Ugovora o zakupu nije potrebno nikakvo dodatno ovlašćenje, saglasnost, odobrenje ili druga radnja Trećeg lica, kao ni ovlašćenja, saglasnosti, dozvole i odobrenja organa nadležnih za ZAKUPCA ili nekog drugog lica, osim (i) onih ovlašćenja, saglasnosti, dozvola i odobrenja koji su već pribavljeni, punovažni i na snazi i (ii) onih odobrenja koja su potrebne za ispunjenje Uslova za zatvaranje.
- (d) Potpisivanje ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPCA ili izvršenje transakcija predviđenih njime ne predstavlja kršenje nijedne odredbe ZAKUPČEVIIH Osnivačkih dokumenata ili drugih ugovora u kojima je on ugovorna strana, niti ijedne odredbe Važećih zakona;
- (e) Ne postoje nikakve prijetnje, tužbe, zahtjevi, istrage ili drugi slični postupci koji bi uticali na ZAKUPCA ili na neki dio njegove imovine, a mogli bi dovesti do Materijalno štetnih posljedica;
- (f) ZAKUPCU ne prijete Nesolventnost;
- (g) ZAKUPAC ima dovoljna finansijska sredstva za plaćanje Godišnje zakupnine ZAKUPODAVCU u skladu sa uslovima i odredbama ovog Ugovora o zakupu; i
- (h) ZAKUPAC preko svojih povezanih lica u okviru grupe posjeduje iskustvo u projektovanju, izgradnji i vođenju turističkih objekata sličnih Resortu, kao i izgradnji i Poslovanju.

20. IZJAVE I GARANCIJE ZAKUPODAVCA

20.1. ZAKUPODAVAC izjavljuje i garantuje ZAKUPCU da je svaka od sljedećih izjava istinita i tačna kako na Datum potpisivanja tako i na Datum zatvaranja, kao i u svakom trenutku tokom Trajanja zakupa:

- (a) Zaključenje i potpisivanje ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA spada u domen njegovih ovlašćenja i nadležnosti i propisno je odobreno putem svih potrebnih dokumenata;
- (b) Ovaj Ugovor o zakupu predstavlja zakonitu, punovažnu i obavezujuću

obavezu ZAKUPODAVCA, čije se izvršenje može zahtijevati od ZAKUPODAVCA u skladu sa uslovima i obavezama ZAKUPODAVCA iz ovog Ugovora o zakupu;

- (c) Za uredno i obavezno ovlašćenje, izvršenje, dostavu ili sprovođenje ovog Ugovora o zakupu nije potrebno ovlašćenje, saglasnost, odobrenje ili druga radnja, obraćanje nekom licu, podnošenje zahtjeva nekom od organa nadležnih za ZAKUPODAVCA ili nekom drugom licu, osim (i) onih ovlašćenja, saglasnosti, dozvola i odobrenja koji su već pribavljeni, punovažni i na snazi i (ii) onih odobrenja koja su potrebna za ispunjenje Uslova za zatvaranje;
- (d) Zaključenje ili potpisivanje ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA ili izvršenje transakcija predviđenih njime ne predstavlja povredu nijedne odredbe bilo kog ugovora o zakupu ili nekog drugog ugovora u vezi sa ZAKUPODAVCEM ili nekim dijelom njegove imovine, kao nijedne odredbe Važećih zakona;
- (e) Ne postoje nikakve prijetnje, tužbe, zahtjevi, istrage ili drugi slični postupci koji bi uticali na ZAKUPODAVCA ili na neki dio njegove imovine, a mogli bi dovesti do Materijalno štetnih posljedica;
- (f) ZAKUPODAVAC nije ZAKUPCU uskratio bilo kakvu informaciju u vezi sa povredom Zakona iz oblasti zaštite životne sredine ili bilo kakvim opasnim materijama na Lokaciji; i
- (g) ZAKUPODAVAC je isključivi vlasnik Resorta, ima pravo da ga razvija i uređuje i nije uspostavio niti se složio da uspostavi bilo kakvu vrstu Tereta na njemu ili u vezi sa njim, niti ima obaveze da proda ili na drugi način raspoláže Resortom, osim u skladu sa svojim obavezama iz ovog Ugovora o zakupu.

20.2. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC ne daje nikakve izjave ili garancije u pogledu:

- (a) izgleda za uspješan marketing Resorta kao turističke destinacije;
- (b) bilo kakvih geoloških ili tehničkih mišljenja, projekcija ili procjena u vezi sa Lokacijom;
- (c) stvarnog stanja Lokacije ili bilo kojeg objekta koji se na njoj koristi ili je na drugi način povezan sa njom; i
- (d) osim kako je navedeno u ČLANU 20.1 tačka (f), odsustva opasnih materija i kontaminacije na Lokaciji.

20.3. Svaka od Ugovornih strana naglašava da je zaključila ovaj Ugovor o zakupu oslanjajući se na izjave i garancije druge Ugovorne strane.

- 20.4. Svaka Ugovorna strana potvrđuje da je pribavila nezavisne savjete o tehničkim, finansijskim, pravnim i poreskim pitanjima u vezi sa uslovima ovog Ugovora o zakupu i da su transakcije koje je dužna da izvrši izvršive u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.

VIII DIO – PRAVO NA IMOVINU I PRAVO PREČE KUPOVINE

21. PRAVO NA IMOVINU

- 21.1. ZAKUPODAVAC jeste i biće, dok god ne zaključi ugovor kojim se predviđa drugačije, puni vlasnik svih prava i stvari, pokretnih i nepokretnih, ili funkcionalno povezanih sa Resortom, bez obzira na to da li postoje na Datum zatvaranja ili su naknadno instalirane u Resortu ili povezane sa njim.
- 21.2. Tokom Trajanja zakupa, ZAKUPAC ima pravo na punu upotrebu Resorta i na zaključenje ugovora o upravljanju svim djelovima Resorta, kao i ugovora o zakupu sa koncesionarima, a ima i pravo da koristi Resort za potrebe Izgradnje i Poslovanja.

22. VRAĆANJE ZAKUPLJENE NEPOKRETNOSTI

- 22.1. Posljednjeg dana Trajanja zakupa, osim u slučaju produženja Ugovora o zakupu u skladu sa ČLANOM 2, ili ranije, u slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu u skladu sa ČLANOM 29, ZAKUPAC vraća ZAKUPODAVCU Lokaciju uključujući, bez ograničenja, i sve djelove Resorta.
- 22.2. Svi predmeti koji se vraćaju ZAKUPODAVCU vraćaju se u ispravnom stanju, u stanju pohabanosti koje odgovara međunarodnim standardima, slobodni od svih Tereta.
- 22.3. ZAKUPODAVAC nije u obavezi da plati bilo kakvu naknadu ZAKUPCU ili Trećem licu koje bi moglo pokušati da ostvari neka prava na imovini koja je predmet vraćanja ZAKUPODAVCU u skladu sa ovim ČLANOM 22, a tu obavezu neće imati ni u slučaju raskida Ugovora o zakupu.

23. MORSKO DOBRO

- 23.1. Pored navedenog, ZAKUPAC ima sljedeće posebne obaveze u vezi sa korišćenjem Morskog dobra:
- (a) da koristi Morsko dobro u skladu sa njegovom namjenom predviđenom planskom dokumentacijom;
 - (b) da obavlja svoje djelatnosti na postojećem i novoizgrađenom Morskom dobru u skladu sa svojom registrovanom djelatnošću i odobrenjem nadležnih

organa, kao i važećim propisima, normama i standardima, a naročito sa propisima kojima se uređuju planiranje, organizacija, oprema i rad kupališta;

- (c) da organizuje radove na izgradnji, planiranju i opremanju Morskog dobra na način kojim neće oštetiti pristupne puteve i okolinu, a ako do takve štete ipak dođe, da je otkloni o sopstvenom trošku i vrati to područje u prihvatljivo stanje kako je definisano Ugovorom o zakupu.
- 23.2. ZAKUPAC upotrebljava i koristi Morsko dobro u skladu sa odgovarajućim prostornim planovima i planskom dokumentacijom, studijama lokacije i važećim propisima kojima se uređuje zaštita životne sredine i očuvanje mora i priobalne zone.
- 23.3. ZAKUPAC tokom obavljanja svojih djelatnosti na Morskom dobru ne smije oštetiti životnu sredinu, obalu ili more.
- 23.4. Morsko dobro koje je predmet ovog Ugovora o zakupu zadržava svoj karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo neometanog pristupa postojećem i novoizgrađenom Morskom dobru, osim onih njegovih djelova (i) u koje ne postoji slobodan pristup u skladu sa zakonima o imigraciji ili zakonima kojima se uređuju spoljnotrgovinski promet, slobodne zone, saobraćaj ili carina, kao i drugim prinudnim propisima, (ii) u koje je pristup zabranjen radi zaštite privatnih objekata ili plovnih objekata, (iii) za koje je na osnovu Ugovora o zakupu i Studije lokacije predviđeno da postanu dio privatnog projekta, a pristup kojima uređuje ZAKUPODAVAC.
- 23.5. Ovim Ugovorom o zakupu ZAKUPAC stiče pravo na korišćenje i nadzor čitavog Morskog dobra, odnosno priobalne zone oko marine, uključujući i pravo na izgradnju pontova, dokova, plaža, šetališta i drugih sličnih konstrukcija u toj oblasti i iznad nje. ZAKUPAC ne može steći/prenijeti prava na onim konstrukcijama koje nijesu izričito regulisane Važećim zakonima.

IX DIO – USTUPANJE PRAVA

24. USTUPANJE

- 24.1. ZAKUPAC u bilo kom trenutku nakon Datuma potpisivanja ima pravo na prenos svih (ali ne i samo dela) svojih prava i obaveza iz ovog Ugovora o zakupu (uključujući i Ugovor o zakupu u cjelini) na Strano društvo, usljed kojeg će novoosnovano društvo postati ZAKUPAC po osnovu ovog Ugovora o zakupu. Ustupanje stupa na snagu od dana prijema od strane ZAKUPODAVCA ZAKUPČEVOG pisanog obavještenja o ustupanju, a Strano društvo će, osim ako je u pitanju društvo sa ograničenom odgovornošću osnovano u Crnoj Gori, nakon toga bez odlaganja registrovati ogranak u Crnoj Gori u skladu sa Važećim zakonima.

- 24.2. Za svako dalje ustupanje (osim prvog ustupanja u skladu sa ČLANOM 24.1) svih (ali ne i samo nekih) prava i obaveza iz ovog Ugovora o zakupu (uključujući i Ugovor o zakupu u cjelosti) potrebna je prethodna pisana saglasnost ZAKUPODAVCA, koja neće biti neopravdano uskraćena ili odložena.
- 24.3. U slučaju ustupanja predviđenog ČLANOM 24.1 i 24.2 prvobitni ZAKUPAC (ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG) ostaje solidarno odgovoran do Datuma početka poslovanja kao jemac za prijemnika u vezi sa svim obavezama iz ovog Ugovora o zakupu.
- 24.4. ZAKUPAC nema pravo da uspostavi nikakve Terete na Lokaciji, da ustupi, otuđi ili dijeli vlasništvo na Lokaciji, niti da drži ovaj Ugovor o zakupu u ime nekog drugog lica. Kao izuzetak u odnosu na prethodno navedeno, Ugovorne strane su saglasne da ZAKUPAC može uspostavljati Terete na svojim pravima iz ovog Ugovora o zakupu u cilju finansiranja Izgradnje i Poslovanja, a ZAKUPODAVAC je dužan da dostavi sva potrebne odobrenja za uspostavljanje takvih Tereta, pod uslovom da to ne utiče na ZAKUPODAVČEVA prava iz ovog Ugovora o zakupu i ne stvara nikakav potencijalni ekonomski rizik.
- 24.5. ZAKUPODAVAC prima k znanju i prihvata da Trećim licima koja odobre zajam ZAKUPCU može biti dato založno pravo na određenoj ZAKUPČEVOJ imovini, uključujući i Ugovor o zakupu. ZAKUPODAVAC je saglasan da (kada je to potrebno i/ili prikladno) na ZAKUPČEV zahtjev prizna predmetna prava odgovarajućih zajmodavaca Trećih lica direktno tim zajmodavcima. Ukoliko ZAKUPODAVAC da svoju pisanu saglasnost na nacrt uslova tog prava, ZAKUPODAVAC će tim zajmodavcima dozvoliti da neometano ostvaruju svoja prava po osnovu ugovora kojima se uspostavlja to založno pravo. Ustupanje od strane ZAKUPCA putem uspostavljanja založnog prava kako je predviđeno iznad ZAKUPCA ni na koji način ne oslobađa od obaveze da izvrši svoje dužnosti i obaveze iz ovog Ugovora o zakupu.
- 24.6. Na ZAKUPČEV zahtjev, ZAKUPODAVAC zaključuje direktne ugovore sa zajmodavcima Trećim licima kojima priznaje njihova prava uspostavljanjem založnog prava na ovom Ugovoru o zakupu, uključujući i neposredno pravo na preuzimanje investicije u slučaju docnje.

25. PODZAKUP

- 25.1. ZAKUPAC ima pravo da da u podzakup dio Resorta kako bi obezbijedio vrhunski kvalitet Poslovanja u oblasti zabavnih aktivnosti i aktivnosti koje se obavljaju u Resortu.
- 25.2. ZAKUPAC nema pravo da da u podzakup nijedan drugi dio Resorta, osim na način naveden u ČLANU 25.1 iznad, bez prethodne saglasnost ZAKUPODAVCA.
- 25.3. Za davanje u podzakup Trećem licu čitavog Resorta ili dijela Resorta potrebna je

prethodna pisana saglasnost ZAKUPODAVCA, koja neće biti neopravdano uskraćena ni odložena, pod uslovom da na podzakup ne utiče na ZAKUPODAVČEVA prava iz ovog Ugovora o zakupu i ne stvara nikakav potencijalni ekonomski rizik.

26. POVREDE, OMETANJE I STICANJE PRAVA

26.1. ZAKUPAC nema pravo da zaključuje nikakve transakcije sa Trećim licima koje bi mogle da dovedu u opasnost i/ili ograniče potraživanja ZAKUPODAVCA prema ZAKUPCU po osnovu ovog Ugovora o zakupu.

26.2. Ako Treće lice pokuša da bez ovlašćenja materijalno povrijedi ZAKUPČEVA prava u vezi sa Lokacijom, Morskim dobrom ili Resortom ili preduzme bilo kakve radnje koje bi mogle dovesti do sticanja prava na Lokaciji, Morskom dobru ili Resortu, ZAKUPAC preduzima sljedeće:

- (a) bez odlaganja obavještava ZAKUPODAVCA; i
- (b) preduzima sve opravdane mjere (uključujući i sudski postupak) koje ZAKUPODAVAC opravdano zahtijeva u cilju sprečavanja nastavljanja te povrede ili radnje.

X DIO – OSIGURANJE

27. OBAVEZNO OSIGURANJE

27.1. ZAKUPAC je dužan da od Datuma zatvaranja osigura Lokaciju i sve postojeće i nove objekte na njoj od Rizika.

27.2. Polisa osiguranja se dostavlja ZAKUPODAVCU na uvid prije izdavanja. Ukoliko ZAKUPODAVAC ne dostavi svoj odgovor u roku od dvije sedmice od prijema polise, smatra se da je odobrio polisu.

27.3. ZAKUPAC je dužan da obezbijedi da Radovi budu propisno osigurani prije Roka za početak radova ili najkasnije na taj dan.

27.4. ZAKUPAC je u obavezi da obezbijedi osiguranje sa svim ograničenjima, viškom rizika i uslovima koje osiguravač odredi.

27.5. ZAKUPAC plaća:

- (a) premiju osiguranja;
- (b) troškove procjene za potrebe osiguranja.

27.6. ZAKUPAC se obavezuje:

- (a) da ne propusti da učini ili ne učini ništa što bi moglo dovesti do toga da polisa osiguranja postane nevažeća i/ili podložna poništaju i/ili na drugi način otkazana, i/ili do toga da neka isplata osiguranja bude odbijena, kao i ništa što bi moglo dovesti do povećanja i/ili dodatnog plaćanja premije;
- (b) da u svakom trenutku postupa u skladu sa zahtjevima i preporukama osiguravača u vezi sa Lokacijom i/ili Resortom/Radovima, ukoliko te preporuke nijesu u suprotnosti sa interesima ZAKUPODAVCA i ZAKUPCA; i
- (c) da bez odlaganja obavijesti ZAKUPODAVCA u slučaju štete i/ili gubitka u vezi sa Lokacijom i/ili Resortom/Radovima, izazvanih nekim od osiguranih rizika, i/ili nekog drugog događaja koji bi mogao uticati na Polisu osiguranja.

27.7. Sav novac od isplate osiguranja koristi se za otklanjanje štete za koju je predviđen, odnosno isključivo za povraćaj u stanje koje je prethodilo događaju koji je doveo do gubitka.

27.8. Ako je Resort oštećen ili uništen usljed nastanka nekog od osiguranih rizika i nije više pogodan za korišćenje, plaćanje Godišnje zakupnine se obustavlja, osim u slučaju da je ZAKUPAC odgovoran za štetu; ali obustava plaćanja Godišnje zakupnine ni u kom slučaju ne može trajati duže od tri godine od datuma nastanka štete.

XI DIO – RASKID

28. RASKID PRIJE ZATVARANJA

28.1. Ovaj Ugovor o zakupu može se raskinuti pre Zatvaranja u skladu sa odredbama ČLANA 7.

28.2. U slučaju da ZAKUPAC (prvobitni ZAKUPAC ili neki od prijemnika ustupljenih prava koji ga zamijenjuje i u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu) postane Insolventan na Datum zatvaranja ili prije njega, takav slučaj smatra se istupanjem ZAKUPCA iz ovog Ugovora o zakupu, što ZAKUPODAVCU daje pravo – bez obzira na sva ostala prava ili pravne lijekove koji su mu na raspolaganju u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i Važećim zakonima – da raskine Ugovor o zakupu, s tim da:

- (a) ZAKUPODAVAC naplaćuje Garanciju za ozbiljnost ponude koja je u njegovom posjedu u naznačenom iznosu (bez obzira na sva ostala prava i pravne lijekove koji su mu na raspolaganju); i

- (b) ZAKUPAC gubi sva prava u vezi sa Garancijom za ozbiljnost ponude, Javnim tenderom i ovim Ugovorom o zakupu.

28.3. U slučaju da bilo koja radnja eksproprijacije ili izmjena Važećih zakona koja nastupi prije Zatvaranja dovede do Materijalno štetnih posljedica, ZAKUPAC ima pravo da raskine ovaj Ugovor o zakupu dostavljanjem obavještenja o raskidu ZAKUPODAVCU. Po dostavljanju obavještenja ovaj Ugovor o zakupu prestaje i nijedna od Ugovornih strana nema više nikakva potraživanja bilo koje prirode prema drugoj Ugovornoj strani. Garancija za ozbiljnost ponude vraća se ZAKUPCU u roku od pet (5) dana od raskida ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPCA u skladu sa ovim ČLANOM 28.

29. RASKID POSLIJE ZATVARANJA

- 29.1. ZAKUPODAVAC može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu u bilo kom trenutku poslije Zatvaranja i prije Završetka radova dostavljanjem pisanog obavještenja ZAKUPCU, bez obzira na sva ostala prava koja ZAKUPODAVAC ima, u svakom od sljedećih slučajeva:
- (a) ZAKUPAC izvrši bitnu povredu neke od svojih izjava i garancija, koja se ne može otkloniti ili nadoknaditi plaćanjem odgovarajuće naknade štete ili se može nadoknaditi ali ZAKUPAC ne plati odgovarajuću naknadu u roku od trideset (30) dana od datuma kada Stručnjak utvrdi štetu u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu;
 - (b) Nadležni sud proglasi ZAKUPCA nesolventnim;
 - (c) ZAKUPAC prestane da postoji;
 - (d) ZAKUPAC kasni sa početkom Radova više od sto osamdeset (180) dana od Datuma početka Radova ili njegovog Produženja roka, koje se odobrava u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu;
 - (e) ZAKUPAC kasni sa dostavljanjem Projektantskih dokumenata ZAKUPODAVCU u skladu sa ČLANOM 10. više od devedeset (90) dana nakon dogovorenih rokova ili njihovog Produženja, koje se odobrava u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu;
 - (f) ZAKUPAC kasni sa podnošenjem zahtjeva za izdavanje Građevinske dozvole u skladu sa ČLANOM 11. više od devedeset (90) dana od prijema pisanog obavještenja poslije dogovorenih rokova ili njihovog Produženja, koje se odobrava u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu;
 - (g) ZAKUPAC kasni sa Završetkom radova više od trista šezdeset (360) dana od Datuma završetka Radova i njegovog Produženja roka, koje se odobrava u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu;

- (h) ZAKUPAC prekrši neku drugu bitnu obavezu iz ovog Ugovora o zakupu i ne otkloni povredu u roku od šezdeset (60) dana od prijema pisanog obavještenja od ZAKUPODAVCA, ili je tu povredu nemoguće otkloniti, a ZAKUPAC ne plati odgovarajuću kaznu u roku od trideset (30) dana od dana utvrđivanja iznosa štete od strane Stručnjaka u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.
- 29.2. ZAKUPODAVAC može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu u bilo kom trenutku poslije Završetka radova dostavljanjem pisanog obavještenja ZAKUPCU, bez obzira na sva ostala prava koja ZAKUPODAVAC ima, u svakom od sljedećih slučajeva:
- (a) ZAKUPAC izvrši bitnu povredu neke od svojih izjava i garancija koja se ne može otkloniti ili nadoknaditi plaćanjem odgovarajuće naknade štete;
 - (b) ZAKUPAC je proglašen nesolventnim pravosnažnom odlukom nadležnog suda;
 - (c) ZAKUPAC prestane da postoji;
 - (d) ZAKUPAC ~~ne plati~~ Godišnju zakupninu u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i ne otkloni tu povredu u roku od sto osamdeset (180) dana od prijema pisanog obavještenja;
 - (e) ZAKUPAC ne zaključi ili ne produži Polise osiguranja i ne otkloni tu povredu u roku od sto osamdeset (180) dana od prijema pisanog obavještenja;
 - (f) ZAKUPAC ne dostavi potpune finansijske informacije i ne obezbijedi pristup potrebnim informacijama na način predviđen ovim Ugovorom o zakupu i ne otkloni tu povredu u roku od šezdeset (60) dana od prijema pisanog obavještenja;
 - (g) ZAKUPAC prekrši neku drugu bitnu obavezu iz ovog Ugovora o zakupu i ne otkloni povredu u roku od sto osamdeset (180) dana od prijema pisanog obavještenja od ZAKUPODAVCA, ili je tu povredu nemoguće otkloniti, a ZAKUPAC ne plati odgovarajuću kaznu u roku od trideset (30) dana od dana utvrđivanja iznosa štete od strane Stručnjaka u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.
- 29.3. Raskid Ugovora o zakupu u skladu sa ovim ČLANOM 29. nastupa bez obzira na sva ostala prava koje Ugovorna strana može imati prema drugoj strani u skladu sa odredbama ovog Ugovora o zakupu.
- 29.4. Ako ZAKUPODAVAC raskine ovaj Ugovor o zakupu u skladu sa ČLANOM 29, svi Radovi i fiksni djelovi Resorta koji se u trenutku raskida Ugovora o zakupu nalaze na Lokaciji, bez obzira da li je u toku faza Izgradnje ili Poslovanja, postaju isključivo vlasništvo ZAKUPODAVCA.
- 29.5. ZAKUPAC može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu u bilo kom trenutku

dostavljanjem pisanog obaveštenja ZAKUPODAVCU u svakom od sljedećih slučajeva:

- (a) ZAKUPODAVAC izvrši povredu neke bitne obaveze iz ovog Ugovora o zakupu i ne otkloni je u roku od šezdeset (60) dana od dana prijema pisanog obaveštenja od ZAKUPCA, ili, u slučaju da povredu nije moguće otkloniti, ZAKUPODAVAC ne plati odgovarajuću naknadu štete u roku od trideset (30) dana od datuma kada Stručnjak utvrdi štetu u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu; ili
- (b) otkrije se kontaminacija Lokacije u vrijednosti većoj od 50.000 EUR, a Ugovorne strane ne mogu da se dogovore o načinu dekontaminacije i raspodjele troškova iste u roku od devedeset (90) dana od dana kada ZAKUPAC obavesti ZAKUPODAVCA o toj kontaminaciji.

XII DIO – GARANCIJE I ZAŠTITA

30. OBEŠTEĆENJE I ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

- 30.1. Svaka od Ugovornih strana dužna je da zaštiti i obešteti drugu Ugovornu stranu u vezi sa svim potraživanjima, troškovima, gubicima, zahtjevima, tužbama ili sudskim postupcima i odgovornostima koje proizadu iz povrede ili neizvršenja obaveza Ugovorne strane koja obeštećuje po osnovu ovog Ugovora o zakupu.
- 30.2. Svaka Ugovorna strana je saglasna i prihvata da druga Ugovorna strana nema odgovornost prema njoj u vezi sa kontaminacijom Lokacije opasnim materijama, izuzev odgovornosti ZAKUPCA za kontaminaciju za koju je dokazano da je izazvao ZAKUPAC nakon Zatvaranja.
- 30.3. ZAKUPAC u bilo kom trenutku nakon potpisivanja ovog Ugovora o zakupu ima pravo da vrši sve vrste ispitivanja Lokacije preko svojih predstavnika ili trećih lica.

31. MIRNO UŽIVANJE

- 31.1. ZAKUPODAVAC je saglasan da, dok god ZAKUPAC plaća Godišnju zakupninu i postupa u skladu sa svim obavezama iz ovog Ugovora o zakupu, ZAKUPAC ima pravo na mirno uživanje i držanje Lokacije i Resorta u posjedu bez miješanja od strane ZAKUPODAVCA i/ili bilo kog drugog lica koje može isticati prava u ZAKUPODAVČEVO ime.

32. GARANCIJA ZA DOBRO IZVRŠENJE POSLA

- 32.1. ZAKUPAC ZAKUPODAVCU najmanje pet (5) dana prije Datuma zatvaranja dostavlja Garanciju za dobro izvršenje posla u iznosu jednakom 10% Investicije, kao garanciju za izvršenje Radova u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i sredstvo obezbeđenja za sva potraživanja po osnovu kašnjenja Radova iz ovog Ugovora o zakupu, ili za slučaj neizvršenja Radova u skladu sa Projektantskom dokumentacijom ili na drugi način u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.

Garancija za dobro izvršenje posla ostaje na snazi 12 mjeseci poslije Datuma završetka.

- 32.2. ZAKUPODAVAC ima pravo na naplatu Garancije za dobro izvršenje posla ako ZAKUPAC ne plati neki iznos ugovorne kazne za kašnjenje sa završetkom Radova od strane ZAKUPCA. Ako dođe do nekog događaja koji ZAKUPODAVCU daje pravo na naplatu Garancije za dobro izvršenje posla, ZAKUPODAVAC o tome obavještava ZAKUPCA pisanim putem i ostavlja mu rok za otklanjanje povrede od trideset (30) dana prije naplate Garancije za dobro izvršenje posla. Ako ZAKUPAC prije isteka roka za otklanjanje povrede od trideset (30) dana dokaže ZAKUPODAVCU da je za otklanjanje potrebno više od trideset (30) dana, ZAKUPODAVAC ZAKUPCU može na pisani zahtjev, po svom nađenju, prije povlačenja iznosa Garancije za dobro izvršenje posla, ostaviti dodatni rok.

XIII DIO – OSTALE ODREDBE

33. NAKNADE I POREZI

- 33.1. ZAKUPAC plaća sve važeće naknade, poreze ili naknade u vezi sa Resortom, Izgradnjom i Poslovanjem u skladu sa Važećim zakonima. ZAKUPAC plaća ZAKUPODAVCU Godišnju zakupninu bez obustave po osnovu bilo kog poreza, obaveze ili zahtjeva čije je plaćanje određeno ZAKUPCU.
- 33.2. Ako u roku od pet (5) godina od Početka poslovanja ne postoji priključak na javnu vodovodnu mrežu do Rta Arza kako je predviđeno ČLANOM 12. Ugovorne strane su saglasne da ZAKUPAC ima pravo da prebije iznos "regionalnog poreza na snabdijevanje vodom", kako je definisan Važećim zakonima, uvećan za iznos Zatezne kamate, sa iznosom Promenljive zakupnine koju plaća u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.
- 33.3. Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPAC u bilo kojem trenutku nakon otplate "regionalnog poreza za snabdijevanje vodom" ili nekog njegovog dijela želi da se poveže na regionalni vodovod, dužan je da ponovo plati iznos "regionalnog poreza za snabdijevanje vodom" ili njegov odgovarajući dio.

34. ZATEZNA KAMATA I KAMATA

Ako ZAKUPAC ne plati blagovremeno neki iznos Godišnje zakupnine ili drugi iznos koji duguje po osnovu ovog Ugovora o zakupu, on ZAKUPODAVCU plaća Zateznu kamatu za period od datuma dospelosti do datuma isplate.

35. PLAĆANJA

Sva plaćanja po osnovu ovog Ugovora o zakupu vrše se, osim ako se Ugovorne strane dogovore drugačije ili se drugačije zahtijeva prema Važećim zakonima, bezgotovinskim prenosom direktno na račun Ugovorne strane kojoj se plaćanje

duguje i u skladu sa platnim nalogom koji ta Ugovorna strana da Ugovornoj strani koja vrši prenos. Sve troškove i naknade tih prenosa snosi Ugovorna strana koja vrši prenos.

36. ODOBRENJA

ZAKUPODAVAC u okviru svojih nadležnosti pruža razumnu podršku ZAKUPCU sa pribavljanjem svih licenci, dozvola, odobrenja, ovlaštenja, saglasnosti i interakcija sa ZAKUPODAVCEM, podnošenjem zahtjeva i sličnim pitanjima neophodnim u skladu sa Važećim zakonima za izgradnju, završetak, realizaciju i vođenje Projekta, a ZAKUPAC se stara da svi podnijeti zahtjevi uvijek budu praćeni svom potrebnom pratećom dokumentacijom i propisno popunjeni u svakom pogledu u skladu sa Važećim zakonima.

37. STABILIZACIONA KLAUZULA

- 37.1. U slučaju izmjena sadašnjih Važećih zakona koje se odnose na implementaciju Izgradnje i vođenje Poslovanja, a do kojih dođe nakon Datuma zatvaranja i koje bi znatno uticale na ekonomsku ravnotežu ovog Ugovora o zakupu na štetu ZAKUPCA, ZAKUPAC obavještava ZAKUPODAVCA o odgovarajućoj zakonskoj normi ili regulatornoj mjeri i njenim negativnim posljedicama po ZAKUPCA. U tom slučaju Ugovorne strane će putem pregovora u dobroj vjeri dogovoriti odgovarajuće izmjene ovog Ugovora o zakupu kako bi ponovo uspostavile ekonomsku ravnotežu koja je postojala na Datum zatvaranja.
- 37.2. Ugovorne strane će nastojati da postignu sporazum po pitanju izmjena Ugovora o zakupu u roku od devedeset (90) dana od dostavljanja iznad pomenutog obavještenja.
- 37.3. Te izmjene ovog Ugovora o zakupu neće ni u kom slučaju smanjiti ili povećati prava i obaveze ZAKUPCA u odnosu na prava i obaveze koje je imao na Datum zatvaranja.
- 37.4. Stranke su se složile da postojeći Pravilnik omogućava izgradnju Resorta, u skladu sa ugovorenim standardom. Zakupodavac će se postarati da bilo koja eventualna izmjena Pravilnika ne utiče na mogućnost Zakupca da postigne i/ili održi dogovoreni standard. U slučaju da se Pravilnik izmijeni na način da Zakupac ne bi mogao da postigne i/ili održi ugovoreni standard pod istim uslovima tehničkim i finansijskim, koji su utvrđeni Pravilnikom, Zakupodavac će nadoknaditi Zakupcu direktnu štetu, ako bi nastala Zakupcu zbog takvih promjena.

38. STATUS ZAKUPCA

ZAKUPODAVAC prima k znanju i prihvata da ZAKUPAC ima status Stranog investitora u skladu sa Zakonom o stranim investicijama ("Službeni list Crne Gore" br. 18/11).

39. CJELOKUPAN SPORAZUM

- 39.1. Ovaj Ugovor o zakupu predstavlja cjelokupan sporazum i dogovor između Ugovornih strana u vezi sa njegovim predmetom i zamjenjuje sve prethodne sporazume između Ugovornih strana u vezi sa transakcijama predviđenim ovim Ugovorom o zakupu.
- 39.2. ZAKUPAC potvrđuje da se pri zaključenju ovog Ugovora o zakupu ne oslanja ni na jednu izjavu ili garanciju datu od strane ili u ime ZAKUPODAVCA, i da mu nijesu na raspolaganju nikakva pravna sredstva u vezi sa takvim izjavama, osim izjava i garancija ZAKUPODAVCA koje su izričito navedene u ovom Ugovoru o zakupu.
- 39.3. Ništa u ovom ČLANU 39. ne može se tumačiti kao da ograničava i/ili isključuje odgovornost za prevaru i grubu nepažnju.

40. OBAVJEŠTENJA

- 40.1. Sva obavještenja koje su Ugovorne strane u obavezi da dostave po osnovu ovog Ugovora o zakupu dostavljaju se na sljedeće adrese:

Za ZAKUPODAVCA:

Adresa: Ul. Karađorđeva bb, Podgorica

Tel: +382 20 482 893

Faks: +382 20 48 29 27

E-mail: aleksandar.tijic@gsv.gov.me

Za ZAKUPCA:

Adresa: Nile City Towers, Souh Tower, 9th Floor, 2005 A Corniche El Nil, Cairo – Egypt 11221

Tel: +2 02 2461 8901

Faks: +2 02 2461 9210

E-mail: samih.sawiris@corascounhd.com; cc: iba@amereller.com

- 40.2. Sva obavještenja u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu dostavljaju se pisanim putem, osim ako se u Ugovoru o zakupu izričito ne naglašava da obavještenje ne mora da bude dostavljeno pisanim putem, ili se obavještenje šalje u vanrednim okolnostima, u kom slučaju treba da bude praćeno pisanim obavještenjem u najkraćem roku.
- 40.3. Kada se ovim Ugovorom o zakupu zahtijeva odobrenje ZAKUPODAVCA, ono se smatra punovažnim ako je dato u formi zakonitog dokumenta i potpisano od ZAKUPODAVČEVOG Predstavnika.

41. MJERODAVNO PRAVO I ARBITRAŽA

- 41.1. Ovaj Ugovor o zakupu i prava i obaveze Ugovornih strana po osnovu istog uređuju se i tumače u skladu sa pravom Crne Gore.
- 41.2. Ugovorne strane će nastojati da mirnim putem riješe sve sporove ("Spor") u vezi sa ili po osnovu ovog Ugovora o zakupu, ili bilo koje povezane odredbe ili ugovora. Ako ne pronađu mirno rješenje u roku od trideset (30) dana od dana kada jedna Ugovorna strana obavijesti drugu o Sporu, Ugovorne strane, shodno slučaju, upućuju predmet na rješavanje višem rukovodstvu.
- 41.3. Ako se rješenje ne nađe ni na taj način u roku od trideset (30) dana od upućivanja Spora rukovodstvu, svaka Ugovorna strana u Sporu, shodno slučaju, i ako je primenljivo, može uputiti predmet na rješavanje nezavisnom stručnjaku u skladu sa ČLANOM 41.6 u roku od petnaest (15) dana od neuspjeha Ugovornih strana da riješe Spor u skladu sa ČLANOM 41.2.
- 41.4. Po isteku petnaest (15) dana od imenovanja stručnjaka, svaka Ugovorna strana u Sporu može, po dostavljanju obavještenja drugoj strani šezdeset (60) dana unaprijed, podnijeti Spor na arbitražu u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu.
- 41.5. Podrazumijeva se da prava i obaveze po osnovu ovog Ugovora o zakupu predstavljaju komercijalna a ne prava i obaveze iz domena suverene vlasti.
- 41.6. Ako dođe do Spora između Ugovornih strana u vezi sa relevantnim tehničkim pitanjima, uključujući i Sporove u vezi sa naknadom štete po osnovu ili u vezi sa kršenjem Ugovora o zakupu kako je predviđeno ČLANOM 29, Spor se po izboru svake od Ugovornih strana može podnijeti na rješavanje nezavisnom stručnjaku ("Stručnjak").
- 41.7. U slučaju da neka od Ugovornih strana želi da riješi Spor opisan u ČLANU 41.6 pred Stručnjakom, ona o tome obavještava drugu Ugovornu stranu pisanim putem.
- 41.8. Stručnjaka imenuju sporazumno Ugovorne strane u Sporu, a on mora biti voljan da izvede procjenu i nezavistan, uz obavezan zahtjev da ne potiče, da nije i da nikada nije bio državljanin države osnivanja jedne od Ugovornih strana u Sporu; osim toga, ne smije biti povezan ni interesima ni na neki drugi način ni sa jednom Ugovornom stranom ili entitetom koji čini njen sastavni dio i mora po obrazovanju, iskustvu i stručnoj spremi biti kvalifikovan za procjenu predmeta Spora. U slučaju da se Ugovorne strane ne saglase o licu koje će preuzeti ulogu Stručnjaka, njega, u roku od 14 dana od dostavljanja pisanog obavještenja u skladu sa ČLANOM 41.7 od jedne od Ugovornih strana, imenuje Međunarodni centar za vještačenje ("Centar") Međunarodne privredne komore (MPK). Zahtjev za imenovanju Stručnjaka Centru upućuje bilo koja Ugovorna strana.
- 41.9. Stručnjak donosi odluku u roku od jednog (1) mjeseca po formalnom prihvatanju mandata, ili u dužem roku o kojem se Ugovorne strane saglase pisanim putem.

Odluka Stručnjaka je konačna i obavezujuća za Ugovorne strane.

- 41.10. Stručnjak postupa kao ekspert, a ne kao arbitar. Troškovi imenovanja Stručnjaka i procjene od strane Stručnjaka dijele se na jednake djelove između Ugovornih strana u Sporu.
- 41.11. Svi sporovi po osnovu ovog Ugovora o zakupu ili u vezi sa njim, osim onih Sporova koji su konačno riješeni upućivanjem bilo višem rukovodstvu ili Stručnjaku, konačno se rješavaju u skladu sa Pravilima arbitraže Međunarodne privredne komore pred vijećem od tri arbitra imenovana u skladu sa pomenutim Pravilima.
- 41.12. Sjedište arbitraže je Pariz, Francuska, osim ako se Ugovorne strane u Sporu ne dogovore drugačije.
- 41.13. Jezik arbitraže je engleski. Arbitražna odluka će biti na engleskom i biće konačna i obavezujuća za Ugovorne strane u Sporu. Presudu o donijetoj arbitražnoj odluci može priznati i izvršiti bilo koji sud nadležan za priznavanje i sprovođenje arbitražnih odluka.
- 41.14. Osim ako se Ugovorne strane saglase drugačije, poslovanje i aktivnosti Ugovornih strana u vezi sa izvršenjem ovog Ugovora o zakupu ne obustavljaju se i ne odlažu tokom arbitražnog postupka.
- 41.15. Arbitražni postupak po osnovu ovog Ugovora o zakupu mora biti pokrenut u roku od dvije (2) godine od dana dostavljanja obavještenja o Sporu od jedne Ugovorne strane drugoj, a u svakom slučaju u roku od tri (3) godine od dana isteka ili raskida ovog Ugovora o zakupu.

42. VIŠA SILA

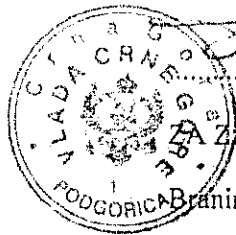
- 42.1. Propusti ili kašnjenje u izvođenju Radova od strane ZAKUPCA ili propusti u izvršenju drugih obaveza iz ovog Ugovora o zakupu smatraju se opravdanim ako i u mjeri u kojoj su prouzrokovani Višom silom. Period trajanja tih propusta ili kašnjenja zajedno sa periodom potrebnim za otklanjanje štete prouzrokovane posljedicama Više sile dodaje se rokovima predviđenim ovim Ugovorom o zakupu za izvršenje tih obaveza i svih obaveza koje od njih zavise, a time i Trajanju zakupa, ali isključivo u dijelu ili djelovima koji su pretrpjeli posljedice Više sile.
- 42.2. U smislu ovog ČLANA 42, višom silom smatra se svaki događaj izvan kontrole ZAKUPCA, uključujući nemire, nered, ratove, požare, poplave itd, ukoliko taj događaj nije mogao da se predvidi ili preduprijedi.
- 42.3. Nijedna Ugovorna strana ne snosi odgovornost prema drugoj Ugovornoj strani za štetu, ograničenja ili gubitke nastale usljed slučajeva više sile opisanih u ovom ČLANU.

43. MJERODAVNA VERZIJA

43.1. Ovaj Ugovor o zakupu je sačinjen na engleskom i crnogorskom jeziku. U slučaju nepodudarnosti između engleske i crnogorske verzije, mjerodavna je engleska verzija ovog Ugovora o zakupu, koja se koristi i prilikom njegovog tumačenja.

44. REGISTRACIJA UGOVORA

44.1. Dugoročni zakup uspostavljen ovim Ugovorom o zakupu registruje se u nadležnom registru nepokretnosti. ZAKUPAC registruje svoje pravo dugoročnog zakupa u nadležnom registru uz pisano odobrenje ZAKUPODAVCA (clausula intabulandi), koje potonji daje prilikom Zatvaranja.



.....
ZA ZAKUPODAVCA:

Branimir Gvozdrenović

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Samih Sawiris', written over a horizontal dotted line.

.....
ZA ZAKUPCA:

Samih Sawiris

PRILOG 1

Opis lokacije - ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula”, opština Herceg Novi



Tvrđava Mamula je izgrađena na malom kamenitom ostrvu Lastavica, kružnog oblika, prečnika oko 200 metara, lociranog na ulazu u Boko-Kotorski zaliv, nekih 3,5 nautičke milje daleko od Herceg Novog. Ostrvo je registrovano u katastarskoj opštini Radovanići, kao katastarska parcela broj 3438, ukupne površine 31,848 m², upisane u posjedovni list broj 215, kao vlasništvo Države Crne Gore.

Cijeli kompleks je izgrađen od velikih kamenih kocki, iste veličine, postavljenih u horizontalne redove. Lokacija i oblik tvrđave prate oblik ostrva. Centralni dio tvrđave sadrži utvrđenje u obliku prstena, koje se sadrži od serije prostorija sa otvorima za topove sa spoljašnje strane. Krov je ravan, pokriven slojem zemlje, sa ravnim ogradama.

Sjeverozapadni dio utvrđenja je presječen visokom dvospratnom kulom. U centralnom dijelu kule se nalazi otvoreni atrium, ispod kojeg se nalazi rezervoar za vodu. Oba sprata kule sadrže prostorije sa otvorima za topove na spoljašnjim zidovima.

Ulaz u utvrđenje je sa sjeveroistočne strane, dostupan preko pokretne rampe koja se prostire preko prilično širokog rova.

Tvrđavu je izgradila Austrougarska kao jedno od bitnijih utvrđenja za zaštitu ulaza u Boko-Kotorski zaliv. Izgrađena je 1853. godine, i dobila je ime po generalu Lazaru Mamuli, porijeklom iz Like, guverneru Dalmacije, kome se pripisuje izgradnja tvrđave. Interesantno je napomenuti da tvrđava nikad nije privedena svojoj originalnoj namjeni, i ni iz jednog topa nije nikad pućano sa zidina tvrđave.

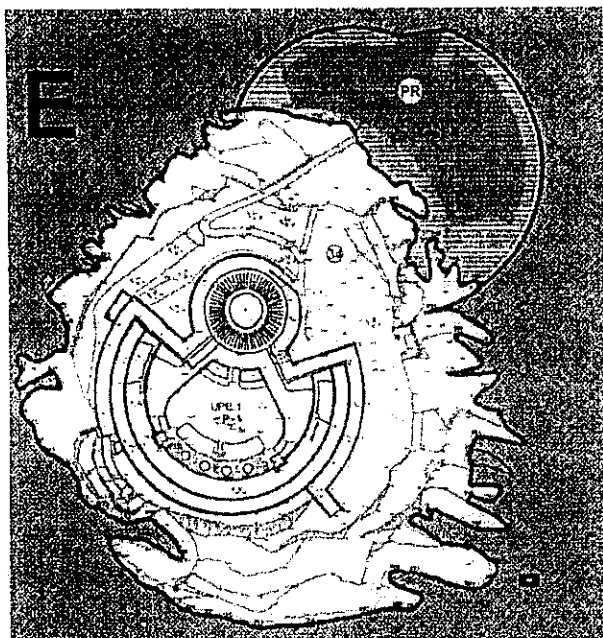
Zahvaljujući izolovanoj lokaciji, u toku oba svjetska rata tvrđava je korišćena kao zatvor, što je i ilustrovano urezima na crnoj mermernoj spomen ploči sa desne strane od glavnog ulaza, od 4. jula 1965. godine.

Tvrđava Mamula je jedno od najbolje sačuvanih Austrougarskih utvrđenja u Jadranskom regionu, sa vanrednom preciznošću u izgradnji, i perfektno funkcionalnog oblika. Tvrđava je registrovana kao spomenik kulture i predmet je zaštite spomenika kulture druge kategorije, prema Zakonu o zaštiti spomenika kulture.

Buduća namjena tvrđave mora biti planirana tako da se očuvaju njene karakteristike spomenika kulture, tako što će se sačuvati i njen oblik, raspored i veličina otvora, krovna konstrukcija, zaštita inskripcija na fasadi, i ostale karakteristike utvrđenja. Predlog mora biti usaglašen sa zahtjevima Zavoda za zaštitu spomenika kulture, i od strane Zavoda unaprijed odobren.

Takođe, prilikom razvoja dizajna za utvrđenje, dizajner mora imati u vidu potrebu da se ispoštuju zahtjevi za očuvanjem tvrđave kao spomenika kulture, u skladu sa pravilima i instrukcijama Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

PRILOG 2



LEGENDA

-  granica plana
-  sektor
-  urbanistička zona
-  urbanistička parcela
-  katastarska parcela
-  karakteristične tačke urbanističkih parcela
-  pristan
-  more
-  spratnost objekata
-  postojeći objekat

Tekst dolje predstavlja izvod iz prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro.

Opština Herceg Novi

Luštica

Turistički objekti i kompleksi

Novoplanirani turistički kompleksi su: Mamula, Žanjic – Mirišta, padina iznad Arze

Broj sektora: 34	Uvala Žanjic – Mirište – Arza – uvala Lučice
Osnovne namjene	Neizgrađena obala (stjene i makija) Mamula sa pristaništem
Smjernice za kupališta	Hotelska – uređena kupališta (na mjestima novih turističkih kompleksa)
Smjernice za zaštitu	Očuvanje autentičnog pejzaža, pažljiv odnos prema postojećoj vegetaciji i njeno uklapanje u rješenje turističkih kompleksa Zaštita stjenovite obale od betoniranja i gradnje objekata Podvodni arheološki lokaliteti Mamula Tvrđava Mamula (II kategorija)
Smjernice za sprovođenje	Važeći DUP ili studije lokacije za nove turističke komplekse Uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

PRILOG 3

GARANCIJA ZA VALJANO IZVRŠENJE POSLA

KORISNIK: Vlada Crne Gore, koju zastupa [uneti ime zastupnika] (u daljem tekstu "Korisnik").

NALOGODAVAC: [Uneti ime ZAKUPCA], društvo [uneti pravnu formu ZAKUPCA] registrovano u skladu sa pravom [uneti zemlju osnivanja društva] pod registarskim brojem [uneti registarski broj društva], sa sedištem na adresi [uneti adresu sedišta društva], koje zastupa [uneti ime zastupnika društva], (u daljem tekstu "Nalogodavac").

Na zahtev Nalogodavca od [uneti datum zahteva za izdavanje garancije], i u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu zaključenim između Korisnika i Nalogodavca dana [uneti datum potpisivanja Ugovora] (u daljem tekstu "Ugovor"), [uneti podatke banke] (u daljem tekstu "Banka") izdaje garanciju na iznos:

_____ €

(rečima: _____)

(u daljem tekstu "Iznos garancije")

ČLANOM 27.2 Ugovora predviđeno je izdavanje Garancije za valjano izvršenje radova u iznosu od _____ € u skladu sa odredbama Ugovora.

Banka neopozivo i bezuslovno, bez prava protesta, garantuje da će platiti Korisniku ove garancije sve iznose koji ne prelaze Iznos garancije, na prvi Korisnikov poziv upućen pisanim putem.

U skladu sa navedenim, potrebno je da zahtev za isplatu po osnovu ove garancije Banci bude dostavljen najkasnije na dan isticanja garancije ili pre tog dana. Po isteku garancije njen original se vraća Banci, ali bez obzira na to da li je original vraćen Banci ili nije, garancija se nakon tog datuma smatra ništavom.

Ova garancija podloži Jednoobraznim pravilima za garancije na prvi poziv (URDG 758). Za sve sporove koji nastanu po osnovu ove garancije nadležan je [uneti ime nadležnog suda].

Ova Garancija stupa na snagu na dan izdavanja i ostaje na snazi do [uneti datum isteka garancije, tj. datum koji pada jednu godinu po Završetku radova]

Ova garancija sačinjena je u jednom (1) originalnom primerku koji pripada Korisniku i dva (2) identična primerka, po jedan za Nalogodavca i za Banku.

[Uneti mesto], [Uneti datum]

Banka

[Uneti ime i funkciju predstavnika Banke]

PRILOG 4

Infrastruktura

Ovaj prilog pruža u glavnim crtama elemente infrastrukture za planirani razvoj u okviru tvrdave Mamula na ostrvu Lastavica, Herceg Novi.

Snabdevanje električnom energijom

- (a) Ukupna procenjena potražnja za električnom energijom od 1500 kW je potrebna da se obezbedi od strane Zakupodavca do Tačke A.
- (b) Potražnju za 1500 kW treba da obezbedi Zakupac kroz podvodni kabl od 12/20 kV od Tačke A koja se nalazi na poluostrvu Luštica do predložene Trafostanice, Tačke B, na ostrvu Lastavica.
- (c) Potražnja od 300 kW će biti potrebna da se obezbedi do tačke A od strane Zakupodavca za fazu izgradnje.
- (d) Ukupna potražnja od 1500 kW će biti potrebna da se obezbedi od strane Zakupodavca za operativnu fazu.

Telekomunikacije

- (a) Potrebno je da veza za 24 vlakna, optičkog kabla kapaciteta 45Mbps ili više bude obezbeđena od strane Zakupodavca do Tačke A.
- (b) Veza treba da bude obezbeđena od strane Zakupca kroz podvodni kabl koji povezuje predviđenu kablovsku liniju na poluostrvu Luštica sa ostrvom Lastavica, Tačka B.
- (c) Telekomunikacijska veza sa ostrvom Lastavica sa dovoljnim kapacitetom, kako je gore navedeno, treba da bude dostupna za operativnu fazu.

Snabdevanje vodom

- (a) Ukupna procenjena potražnja za vodom od 7 litara u sekundi (l/s) je potrebno da se obezbedi od strane Zakupodavca do Tačke A.
- (b) Potražnju od 7 l/s treba da obezbedi Zakupac kroz podvodni cevovod od 110 mm koji povezuje predviđen cevovod od 110mm na ostrvu Luštica sa lokacijom, Tačkom B, na ostrvu Lastavica.
- (c) Veza sa ostrvom Lastavica za snabdevanje vodom sa dovoljnim kapacitetom, kako je gore navedeno, treba da bude stavljena na raspolaganje od strane Zakupodavca za operativnu fazu.

Otpadne vode

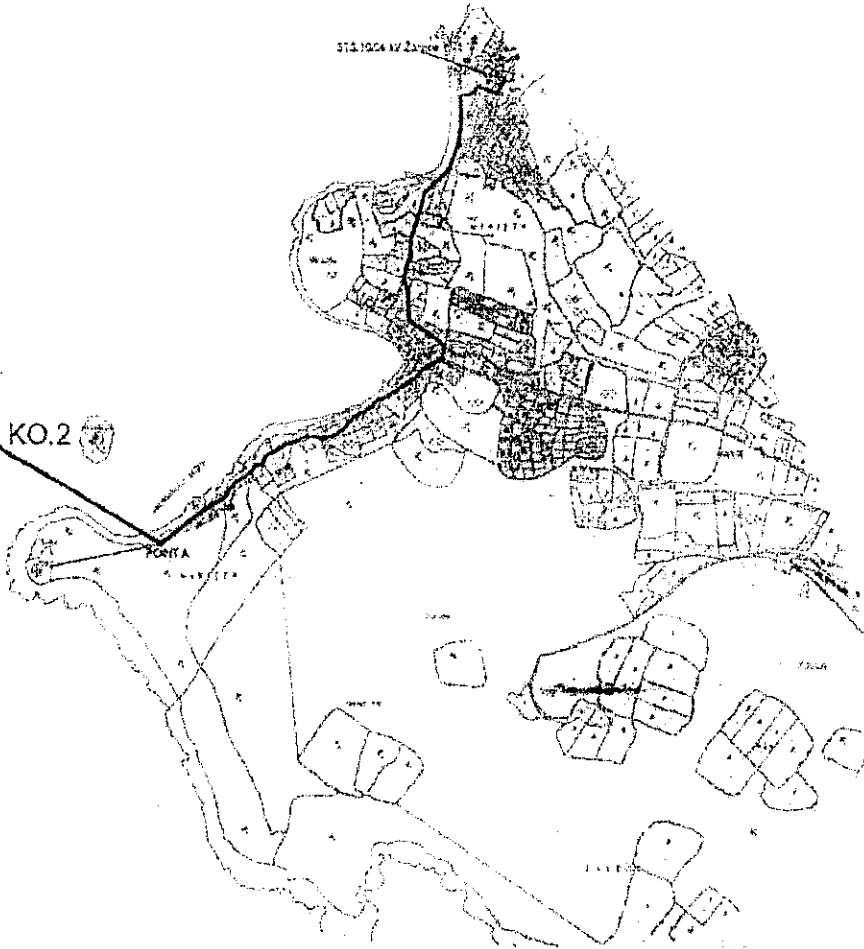
- (a) Ukupan procenjen kapacitet od 5,6 litara u sekundi (l/s) je potreban za ostrvo Lastavica.
- (b) Nezavisan sistem za tretman otpadnih voda će biti obezbeđen od strane Zakupca na ostrvu Lastavica.

BRNO LESTAVCI
MAMULA
PORT B

KO.2

PORTA

372.1004 17.2.1974



PRILOG 5

Investicioni program

Orascom želi da ovaj projekat bude veza sa projektom Luštica Bay i da predstavlja vrata ka Luštici i stoga će nastojati da započne obnovu ostrva Mamula čim ponuda Orascom-a bude odobrena i nakon što budu date dozvole sa namjerom za početak izgradnje u novembru 2014. godine.

Ukupni investicioni program za restrukturiranje projekta Mamula određen je na 15 000 000 eura.

Program izgradnje:

- (a) 23 hotelse sobe
- (b) 4 ugostiteljska objekta
- (c) istorijski zaštićeni prostor (spomen soba za posjetioce)
- (d) recepcija
- (e) 1 spa
- (f) 1 mini market/prodavnica
- (g) 1 pristanište /molo
- (h) 2 glavna bazena/2 mala bazena
- (i) 2 kaskade s recikliranom vodom
- (j) klub za vodene sportove
- (k) taksi brodovi
- (l) potpuno opremljena centralizovana kuhinja
- (m) infrastruktura: rezervoar za pitku i otpadnu vodu – trafostanica s agregatom

OPIS PLANIRANIH INVESTICIJA

VREMENSKI RASPORED IMPLEMENTACIJE INVESTICIONOG PROGRAMA I INVESTICIJA

Ponudač će se obavezati da završi investicioni program u roku od 18 mjeseci od datuma izdavanja građevinske dozvole.

IZVORI SREDSTAVA ZA FINANSIRANJE RIZORTA UZ VREMENSKI PLAN FINANSIRANJA UKLJUČUJUĆI DOKAZ O RASPOLOŽIVOSTI SREDSTAVA U TRENUTKU POTPISIVANJA UGOVORA O ZAKUPU

Orascom Development Holding je kompanija sa sredstvima od 1,7 milijardi eura i stanjem gotovine od 81 miliona eura na dan 31. decembra 2012. godine.

Veličina investicije u poređenju sa veličinom kompanije omogućava finansiranje investicije iz sopstvenih izvora.

ZAPOŠLJAVANJE

Do 200 radnih mjesta će biti direktno i indirektno otvoreno tokom rada Mamula Ostrvo Hotel and Spa.

Procjenjuje se da će isti broj radnih mjesta (200) biti otvoren tokom perioda izgradnje.

KORISTI ZA CRNU GORU (PORED ZAKUPNINE)

Projekat bi mogao da donese 7.5 miliona eura kombinovanih prihoda za Vladu Crne Gore za prvih 10 godina. Ovaj iznos ne obuhvata potrošnju turista u obližnjim gradovima i prodavnicama/restoranima kao ni aerodromske takse.

Doprinosi za zaposlene koji bi se uplaćivali državi činili bi 2.8 miliona € tokom prvih 10 godina rada hotela.

PDV: 4.4 miliona eura bi se realno moglo platiti Vladi Crne Gore tokom prvih 10 godina rada.

Porez na dobit i porezi na dividende i drugi prihodi od poreza mogli bi donijeti 0.1 miliona € za prvih 10 godina projekta.

Uz to, ova destinacija će biti još jedno prepoznatljivo mjesto za odmor u Crnoj Gori kojem će imati pristup svi turisti.

(Gore navedeno je okvirno s obzirom da može biti izmijenjeno Zakupcem prema njegovom nahođenju).

TRGOVINSKI REGISTAR KANTONA URJ

CHE-114.029.051	Orascom Development Holding AG	Aldorf UR	2
-----------------	--------------------------------	-----------	---

kn	br	Posebna činjenična stanja	ref	Organ za publikacije
8		Ulog u stvarima i pravima: Prilikom povećanja kapitala od 06.05.2008.g. prema ugovoru o ulogu u stvarima i pravima od 06.05.2008.g. društvo preuzima 208'145'270 akcija na ime firme Orascom Hotels & Development S.A.E., iz Kairu (Egipat), za šta će biti isplaćeno 20'814'527 akcija na ime po 25.- CHF. Kvalifikovano činjenično stanje novo: Ulog u stvarima i pravima: Društvo prilikom povećanja kapitala od 19.05.2008.g. prema ugovoru o ulogu u stvarima i pravima od 19.05.2008.g. preuzima 4'264'110 akcija na ime firme Orascom Hotels & Development S.A.E., iz Kairu (Egipat), za šta će biti isplaćeno 486'411 akcija na ime po 25.- CHF.	1	SHAB
10		Ulog u stvarima i pravima: Društvo prilikom povećanja kapitala od 18.12.2008.g. prema ugovoru od 18.12.2008.g. preuzima 4'297'204 akcija na ime firme Orascom Hotels & Development S.A.E., iz Kaira (Egipat), za št će biti isplaćeno 479'720 akcija na ime po 25.00 CHF		

kn	br	sjedište ogranka	kn	br	sjedište ogranka

zn	ref	TR-br	TR-datum	SHAB	SHAB-dat.	Strid.	zn	Ref	TR-br	TR-dat.	SHAB	SHAB-dat	Strid
UR	1	20	17.01.2008.	15	23.01.2008.	154303392	UR	17	347	17.05.2010	97	21.05.2010.	175641180
UR	2	N 38	23.01.2008.	N 19	29.01.2008.	154312772	UR	18	452	21.07.2010.	143	27.07.2010.	165745124
UR	3	95	03.03.2008.	47	07.03.2008.	154377098	UR	19	552	29.09.2010.	195	05.10.2010.	175838390
UR	4	129	20.03.2008.	60	28.03.2008.	174464244	UR	20	253	24.05.2011.	103	27.05.2011.	6181258
UR	5	144	02.04.2008.	67	08.04.2008.	174419722	UR	21	363	28.07.2011.	148	03.08.2011.	6281538
UR	6	156	08.04.2008.	71	14.04.2008.	174428310	UR	22	371	08.08.2011.	154	11.08.2011.	6291766
UR	7	204	06.05.2008.	90	13.05.2008.	174471562	UR	23	546	01.12.2011.	237	06.12.2011.	6445050
UR	8	215	13.05.2008.	94	19.05.2008.	164479366	UR	24	222	21.05.2012.	100	24.05.2012.	6691002
UR	9	234	19.05.2008.	98	23.05.2008.	174487710	UR	25	490	07.11.2012.	220	12.11.2012.	6927714
UR	10	279	10.06.2008.	114	16.06.2008.	164522652	UR	26	373	01.07.2013.	127	04.07.2013.	958531
UR	11	396	13.08.2008.	159	19.08.2008.	144617642	UR	27	413	14.07.2013.	140	23.07.2013.	972217
UR	12	669	18.12.2008.	230	24.12.2008.	274795424	UR	28	489	04.07.2013.	173	09.07.2013.	1060667
UR	13	693	24.12.2008.	1	03.01.2009.	114811490	UR	29	513	19.09.2013.	184	24.09.2013.	1091561
UR	14	214	05.05.2009.	89	17.05.2009.	237901276	UR	30	520	25.09.2013.	158	30.09.2013.	1100711
UR	15	441	15.07.2009.	137	20.07.2009.	345169386	UR	31	563	16.10.2013.	207	21.10.2013.	1127155
UR	16						UR	32					

kn	skn	br	Lični podaci	funkcija	Vrsta potpisa
1			Sawiris, Samih O., egipatski državljanin, u Kairu (EG)	Predsjednik	Pojedinačni potpis
1			Egle, Franz, von Emmen, u Bernu	Član	Kolektivni potpis u dvoje
1			Deloitte AG (CH-020.3.908.370-9) u Cirihu	Revizijska komisija	Kolektivni potpis u dvoje
9			Müller, Carolina, von Gachnang und Bussnang, u Muzu	Član	Kolektivni potpis u dvoje
	9		Renaud-Peiret, Julien, francuski državljanin, u Parizu (F)	Direktor	Kolektivni potpis u dvoje
	10		Peter, Jean Gabriel, francuski državljanin, u Frajenbahu	Član	Kolektivni potpis u dvoje
10			Douin, Adil, marokanski državljanin, u Kazablanci (MA)	Član	Kolektivni potpis u dvoje
23			Niesslein, dr Gerhard, austrijski državljanin, u Lucernu	Generalni direktor	Kolektivni potpis u dvoje
25			Murer, Adrian, von Beckenried, u Bekenriedu	Sekretar (nije član)	Kolektivni potpis u dvoje
26			Sieber, Marko, von Luzern, U Horvu	Član	Kolektivni potpis u dvoje
26			Tooma, dr Eskandar, kanadski državljanin, u Kairu (EG)	Član	Kolektivni potpis u dvoje
27			Aderegg, Doris, von Meiringen, u Hamu		Kolektivni potpis u dvoje
29			Hanafy, Said, egipatski državljanin, u Kairu (EG)		Kolektivni potpis u dvoje

Aldorf, 21.01.2014.g. 09:28

Nastavak na sljedećoj strani



TRGOVINSKI REGISTAR KANTONA URI

CHE-114.029.051	Orascom Development Holding AG	Aitdorf UR	3
-----------------	--------------------------------	------------	---

Aitdorf, 21.01.2014.g. 09:23

Ovaj izvod iz kantonalnog Trgovinskog registra nije vjerodostojan bez ostene originala. On sadrži sva trenutna knjiženja za ovu firmu. Na poseban zahtjev može se izdati izvod, koji sadrži sva knjiženja koja se aktualna i precrtana.

Štambilj:
Kopija ovjerena
21. januara 2014. godine
Trgovinski registar Uri
Osoba zadužena za vođenje registra
{svojeručan potpis}



Commercial Register of the Canton of Uri - Main Register

Part No.	Legal Form	Date of Registration	Denomination	Continued CH-120 3 002 353 3	Page
CH-114.029.051	Company limited by shares	17/01/2008		From	1
				To	

Actual registration

Reg.	Dereg.	Company Name	Ref.	Registered Office
3		Orascom Development Holding AG	1	Aarod L/E
3		(Orascom Development Holding SA) (Orascom Development Holding Ltd)		

Reg.	Dereg.	Share Capital (CHF)	Par-Val (CHF)	Denomination	Ref.	Dereg.	Address
27		862'201'010.40	862'201'010.40	25 543 147 registered shares at a nominal value of CHF 23.20	11		(Göthardstrasse 12 6460 Aarod

Reg.	Dereg.	Purpose	Ref.	Address
2		<p>The purpose of the Company is the direct or indirect acquisition, durable management and disposing of participations in domestic or foreign enterprises, in particular in the field of real estate, tourism hotels, construction, resort management, financing of real estate and related industries as well as the provision of related services.</p> <p>The Company is empowered to open and maintain domestic and foreign branch offices, to represent third parties, to acquire, hold and sell real estate or rights relating thereto as well as to enter into any business, conclude any agreement, which is apt to promote the purpose of the Company or is directly or indirectly related thereto.</p> <p>It may also undertake financing for itself or on behalf of other parties, in particular the financing of subsidiaries as well as enter into promise agreements and provide guarantees in favour of subsidiaries and third parties.</p>		

Reg.	Dereg.	Comment	Ref.	Date of the Articles of Incorporation
8		Ordinary capital increase	1	15.01.2008
6		Additionally, the shareholders' meeting resolved an authorized capital increase according to the description in the Articles of Incorporation on 08.05.2008.	3	29.02.2008
4			4	20.03.2008
5		Additionally, the shareholders' meeting resolved a conditional capital increase according to the description in the Articles of Incorporation on 06.05.2008.	5	31.03.2008
8		Capital increase out of authorized share capital	8	06.05.2008
9		Capital increase out of authorized share capital	9	13.05.2008
10		Capital increase out of authorized share capital	10	19.05.2008
11		Capital increase out of authorized share capital	11	10.05.2008
13		Capital increase out of authorized share capital	13	18.12.2008
16		Share capital reduction of 04.05.2009 by reducing the par value of registered shares from CHF 25.00 to CHF 24.50 and by remitting the amount of reduction of CHF 0.50 per registered share, in compliance with the legal requirements according to article 734 of the Swiss Code of Obligations is ascertained with public deed of 15.07.2009.	15	04.05.2009
16			16	04.05.2009
17		The company received an authorized capital increase according to the description in the Articles of Incorporation on 11.05.2010.	17	11.05.2010
17			18	11.05.2010
17		The company received an authorized capital increase according to the description in the Articles of Incorporation on 11.05.2010.	19	29.09.2010
17			20	23.05.2011
17		The company resolved a conditional capital increase according to the description in the Articles of Incorporation on 11.05.2010.	21	26.07.2011
17			22	08.08.2011
16		Share capital reduction of 11.05.2010 by reducing the par value of 253'19'650 registered shares from CHF 24.50 to CHF 23.40 and by remitting the amount of reduction of CHF 0.85 per registered share, in compliance with the legal requirements according to article 734 of the Swiss Code of Obligations is ascertained with public deed of 21.07.2010.		
19		Capital increase out of authorized share capital		
20		The company resolved an authorized capital increase according to the description in the Articles of Incorporation on 23.05.2011.		
21		The company resolved an authorized capital increase according to the description in the Articles of Incorporation on 23.05.2011.		
20		Share capital reduction of 23.05.2011 by reducing the par value of 255'433'147 registered shares from CHF 23.65 to CHF 23.20 and by remitting the amount of reduction of CHF 0.45 per registered share, in compliance with the legal requirements according to article 734 of the Swiss Code of Obligations is ascertained with public deed of 09.08.2011.		

Commercial Register of the Canton of Uri - Main Register

2-114.025.001	Orascom Development Holding AG	Art der UR
Dereg	Special Facts	Ref: Publication Organ SHAB
Contribution in kind: according to a contribution in kind agreement dated 5 May 2008, the Company receives 208'145'270 registered shares of Orascom Hotels & Development S.A.E. in Kaou (Egypt), for which it issues 278'145'27 registered shares with a nominal value of CHF 25 each. Quoted facts new: contribution in kind: according to a contribution in kind agreement dated 10 May 2008, the Company receives 4'864'110 registered shares of Orascom Hotels & Development S.A.E. in Kaou (Egypt), for which it issues 486'411 registered shares with a nominal value of CHF 25 each. contribution in kind: according to a contribution in kind agreement dated 18.12.2008 the Company receives 4'797'204 registered shares of Orascom Hotels & Development S.A.E. in Kaou (Egypt) for which it issues 479'770 registered shares with a nominal value of CHF 25 each.		

Reg	Dereg	Branch Office	Reg	Dereg	Branch Office
-----	-------	---------------	-----	-------	---------------

Reg	Dereg	Journal No	Journal Date	SHAB	SHAB Date	Page	Sign	Ref	Journal No	Journal Date	SHAB	SHAB Date	Page
UR		29	17.01.2008	15	23.01.2008	15	UR	17	347	17.09.2010	97	21.09.2010	17
UR		30	23.01.2008	19	29.01.2008	15	UR	18	452	21.07.2010	143	27.07.2010	16
UR		31	03.03.2008	47	07.03.2008	15	UR	19	552	29.09.2010	183	05.10.2010	17
UR		4	20.03.2008	60	28.03.2008	17	UR	20	253	24.05.2011	103	27.05.2011	
UR		144	02.04.2008	67	09.04.2008	17	UR	21	363	28.07.2011	148	03.08.2011	
UR		156	08.04.2008	71	14.04.2008	17	UR	22	371	08.08.2011	154	11.08.2011	
UR		204	06.05.2008	90	13.05.2008	17	UR	23	546	01.12.2011	207	08.12.2011	
UR		215	13.05.2008	94	19.05.2008	16	UR	24	222	21.05.2012	102	24.05.2012	
UR		234	19.05.2008	98	23.05.2008	17	UR	25	490	07.11.2012	220	12.11.2012	
UR		279	10.06.2008	114	16.06.2008	16	UR	26	373	01.07.2013	127	04.07.2013	
UR		336	13.08.2008	155	19.08.2008	14	UR	27	413	18.07.2013	140	23.07.2013	
UR		365	18.12.2008	250	24.12.2008	27	UR	28	489	04.09.2013	173	09.09.2013	
UR		393	24.12.2008	1	05.01.2009	11	UR	29	513	19.09.2013	184	24.09.2013	
UR		214	05.05.2009	89	11.05.2009	23	UR	30	520	25.09.2013	186	30.09.2013	
UR		441	15.07.2009	137	20.07.2009	24	UR	31	563	16.10.2013	203	21.10.2013	

Reg	Dereg	Particulars of Person	Function	Signatory Power
9		Sawiris, Samir O., Egyptian citizen, resident in Cairo (Egypt)	Chairman	Sole signatory power
10		Egle, Franz, from Emmen, resident in Bern	Member	Collective signatory power
10		Dalonte AG (CH-020 3 508 370-9), in Zurich	Member	Collective signatory power
10		Möller, Carolella, from Gachnang and Bussnang, resident in Naur	Member	Collective signatory power
10		Renaud-Perret, Julien, French citizen, resident in Paris (France)	Director	Collective signatory power
10		Pérez, Juan Gabriel, French citizen, resident in Freienbach	Member	Collective signatory power
10		Gourt, Am, Moroccan citizen, resident in Casablanca (MA)	Member	Collective signatory power
10		Wesslian, Dr. Gerhard, Austrian citizen, resident in Luzern	General Director	Collective signatory power
10		Muret, Adrian, from Beckerswil, resident in Beckerswil	Secretary (coo member)	Collective signatory power
10		Sieber, Marco, from Luzern, resident in Honn	Member	Collective signatory power
10		Tooma, Dr. Eskandar, Canadian citizen, resident in Cairo (Egypt)	Member	Collective signatory power
10		Anderreg, Doris, from Nenterswil, resident in Cham		Collective signatory power
10		Hanafi, Said, Egyptian citizen, resident in Cairo (Egypt)		Collective signatory power

Printed: 21.01.2014 09:28 AM

This excerpt from the Commercial Register is not valid without the adjoining company extracts if it contains ad entries currently in force in respect of the company. Upon special request an excerpt containing all currently valid and all deleted entries can be issued.

Stamp
 Notarized Copy
 January 21st 2014
 Commercial Register UR
 The register representative
 signed

Notarization

The undersigned Notary Public of the Canton Uri, Switzerland, lic. iur. Barbara Merz Wipfli, from Zeiningen and Erstfeld, with office in Aitdorf, am Rathausplatz, certifies that the attached extract of the commercial register of the Canton of Uri of Orascom Development Holding AG, Aitdorf UR, No. CHE-114.029.051, is exactly identical with the German original version of the extract of the commercial register (Handelsregister) of the Canton Uri.

Aitdorf, January 21st 2014

Notarization No. 1/14 BM



B. Merz

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Land *Schweizerische Eidgenossenschaft, Kanton Uri*

Diese öffentliche Urkunde

2. ist unterschrieben von *Barbara Merz Wipfli*

3. in seiner Eigenschaft als *Notarin*

4. sie ist versehen mit dem Siegel/Stempel des (der)

Notarin des Kantons Uri

Bestätigt

5. in *Altdorf* 6. am *21. Januar 2014*

7. durch *Adrian Zurfluh*

Legalisationsbeamter der Standeskanzlei des Kantons Uri

8. unter Nr. *11/2014*

9. Siegel/Stempel

Fr. 20 --



10. Unterschrift

Der Landschreiber



Deutsch / Français / English / Italiano / Español

1. Land / Pays / Country / State / País
 Diese öffentliche Urkunde / Le présent acte public / This public document / Il presente atto pubblico / El presente documento público
2. ist unterschrieben von / a été signé par / has been signed by / è stato firmato da / ha sido firmado por
3. in seiner Eigenschaft als / agissant en qualité de / acting in the capacity of / operante in qualità di / actuando en calidad de
4. sie ist versehen mit dem Siegel/Stempel des (der) / est revêtu du sceau/timbre de/du / bears the seal/stamp of / è munito del sigillo/bollo di / se halla sellado/imbreado con
- Bestätigt / Attesté / Certified / Attestato / Certificado
5. in / à / at / in / en
6. am / le / the / il / el
7. durch / par / by / da / por / Legalisationsbeamter der Standeskanzlei des Kantons Uri / fonctionnaire de légalisation de la Chancellerie d'Etat du Canton d'Uri / legalizing officer of the Chancery of State of the Canton of Uri / ufficiale di legalizzazione della Cancelleria di Stato del Cantone di Uri / funcionario de legalización de la Cancillería del Estado del Cantón de Uri
8. unter Nr. / sous No / No / col numero / con el número
9. Siegel/Stempel / Sceau/timbre / Seal/stamp / Sigillo/bollo / Sellotimbre
10. Unterschrift / Signature / Signature / Firma / Firma



CRNA GORA
NOTAR
ANĐELKO MILOŠEVIĆ
PODGORICA
BUL. OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR.7

OVP 484/2015
veza OVP 485/2015
OVP 486/2015
OVP 487/2015

OVJERA POTPISA

Ja, notar Anđelko Milošević, sa službenim sjedištem u Podgorici, bulevar Oktobarske revolucije br.7:-----

POTVRĐUJEM

da su dana 23.02.2015. godine /dvadeset trećeg februara dvije hiljade petnaeste/ u 15:00 /petnaest časova/ pristupile stranke:-----

-Gvozdenović Branimir punomoćnik Vlade Crne Gore i-----
-Sawiris Samih, predsjednik Orascom Developmenat Holding AG,-----
koji su u mom prisustvu, svojeručno potpisali ispravu: "UGOVOR O DUGOROČNOM ZAKUPU U VEZI SA OSTRVOM LASTAVICA SA TVRĐAVOM MAMULA HERCEG NOVI" zaključen u Podgorici, 23.02.2015. godine /dvadeset trećeg februara dvije hiljade petnaeste/. Dokument je pisan u elektronskoj formi, na dvojezičnoj varijanti na engleskom jeziku i na službenom jeziku važećem u Crnoj Gori. Potpisivanju isprave prisustvuje sudski tumač Bulatović Nebojša, koji postupa po Rješenju ministarstva pravde broj 03-4847/12 i potvrđuje da dio isprave pisan na engleskom jeziku odgovara prevodu na službenom jeziku, važećem u Crnoj Gori.-----

Identitet stranke Gvozdenović Branimira, rođenog 03.02.1961. godine, JMB 0302961210018, utvrdio sam na osnovu pasoša broj G72NL3639, izdatog od MVPiEI Crne Gore, 10.01.2013. godine sa rokom važenja do 10.01.2018. godine.-----

Identitet stranke Sawiris Samih-a, rođenog 28.01.1957. godine, JMB 2801957210260 utvrdio sam na osnovu pasoša broj K02UK2786, izdatog od PJ Podgorica, 15.10.2013. godine sa rokom važenja do 15.10.2023. godine.-----

Identitet Bulatović Nebojše, rođenog 24.04.1979. godine, JMB 2404979210273, utvrdio sam na osnovu lične karte broj 856847785, izdate od PJ Podgorica, 14.08.2008. godine sa rokom važenja do 14.08.2018. godine.-----

Potpisi na prednjoj ispravi koja ima 92 (devedeset dvije) strane su istiniti.-----

U skladu sa čl. 63. stav 4. Zakona o notarima, notar ne odgovara za sadržaj isprave na kojoj se nalaze potpisi.-----

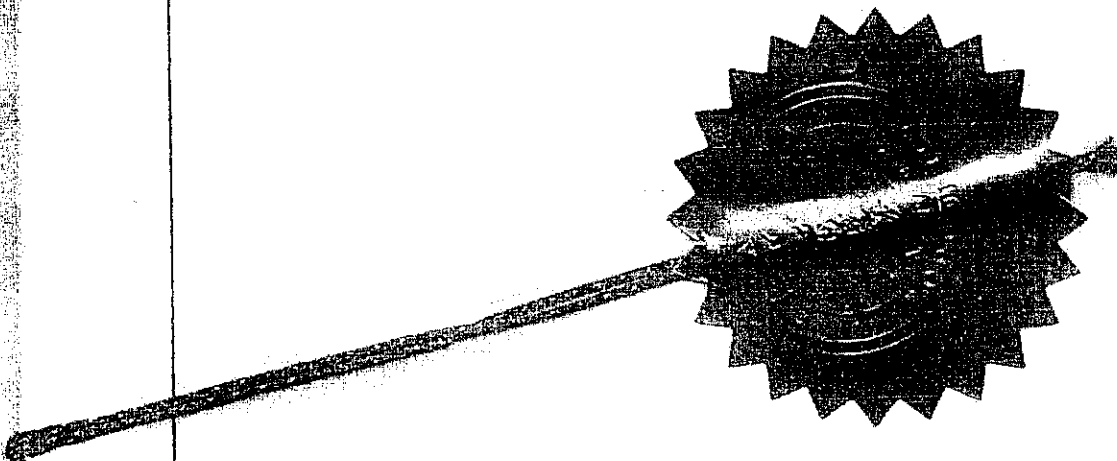
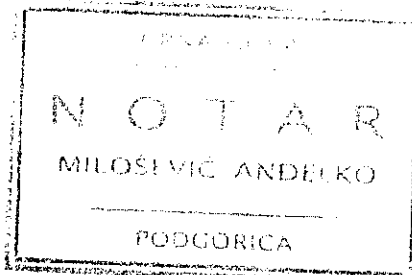
Prilog: Commercial Registrar of the Canton of Uri – Main Registrar, ovjeren od Matične kancelarije Altdorf, apostil broj 9/2014, od 21. 01. 2014. godine, i preveden od sudskog tumača Knežević Ljubice, na službenom jeziku važećem u Crnoj Gori.-----
Zaključak izdat od Vlade Crne Gore, broj :08 – 137, od 19.02.2015. godine.-----

Napomena: Notar izvršio uvid u original priloge.

Notarska naknada obračunata je u skladu sa Tarifom o naknadama za rad notara (tarifni broj 9, 21/5 i 22).

Naknada je obračunata i naplaćena u iznosu od 5,00 €, prisustvo sudskog tumača u iznosu od 10,00 €, uvezivanje u iznosu od 1,00 € i PDV u iznosu 3,04 €, sve ukupno u iznosu od 19,04 €.

Podgorica, 23.02.2015. godine /dvadeset treći februar dvije hiljade petnaeste





VLADA CRNE GORE
SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE
TENDERSKA KOMISIJA ZA VALORIZACIJU TURISTIČKIH LOKALITETA

**Izveštaj o rezultatima pregovora po osnovu tendera za davanje u dugoročni
zakup lokaliteta
ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“
sa predstavnicima kompanije ORASCOM Development Holding AG,
Švajcarska**

Odlukom Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, br. 01-42 od 27. februara 2013. godine, obrazovana je Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta. Takođe, ovom Odlukom određena je nadležnost ove Komisije i projekti turističke valorizacije, među kojima je i turistička valorizacija ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“.

Odlukom o Planu privatizacije za 2013. godinu određeno je da se turistička valorizacija lokaliteta ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ sprovede na bazi javno privatnog partnerstva, izdavanjem u dugoročni zakup.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta, na sjednici održanoj 25. septembra 2013. godine, donijela je Odluku o prihvatanju tenderske dokumentacije (Br. 02-554), utvrdila cijenu za otkup iste u iznosu od 10.000,00 €, minimalnu godišnju cijenu zakupa predmetne lokacije u iznosu od 1 € i objavljivanju Javnog poziva za davanje u dugoročni zakup (od 31 do 90 godina) ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Herceg Novi.

Javni poziv za davanje u dugoročni zakup ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Herceg Novi, objavljen je 06. decembra 2013. godine u dnevnom listu „Pobjeda“, međunarodnom glasilu Finacial Times, kao i na web portalima Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, Ministarstva održivog razvoja i turizma i na posebnom web portalu: www.tourismprojects.me.

Javnim pozivom za davanje u dugoročni zakup ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, Herceg Novi, pozvana su pravna i fizička lica da podnesu ponude za navedenu lokaciju do 31. januara 2014. godine.

Ciljevi tenderskog postupka zakupa su sljedeći:

- da obezbijedi koncept izgradnje ekskluzivnog kompleksa čiji objekti će biti izgrađeni u skladu sa lokacijom i koji neće ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža;
- da se ponudi široki dijapazon rekreativnih aktivnosti;

- da obezbijedi turistički kompleks koji će funkcionisati po međunarodnim standardima 4+ ili 5 zvjezdica;
- da se predloženi projekat smatra modelom održivog razvoja visokog nivoa;
- da se vodi računa o ekološkoj komponenti i zaštiti spomenika kulture;
- da se koristi arhitektura, projektovanje i inženjering po najvišim međunarodnim standardima, ali stil koji je u skladu sa prirodnim okruženjem;
- da privuče strateške investitore koji će izvršiti investiranje na ovoj lokaciji;
- da obezbijedi odgovarajući broj novih radnih mjesta; i
- da obezbijedi najveći mogući prihod od zakupa.

UČEŠĆE NA TENDERU

Javnim pozivom, pozvani su iskusni međunarodni investitori, sa dokazanom finansijskom sposobnošću, kao i iskustvom u projektovanju, gradnji i poslovanju velikim i složenim turističkim kompleksima mješovite upotrebe, radi podnošenja ponuda za uzimanje u dugoročni zakup do 90 godina, lokaliteta ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ - Herceg Novi, uključujući izgradnju i upravljanje ovim lokalitetom.

Učešće na tenderu je omogućeno zainteresovanim ponuđačima koji su otkupili tendersku dokumentaciju, potpisali Izjavu o povjerljivosti podataka i uplatili naknadu za dobijanje tenderske dokumentacije u iznosu od 10.000,00 €.

Tendersku dokumentaciju su otkupila dva potencijalna ponuđača, i to:

1. Vos Investment Group, Holandija,
2. Orascom Development Holding AG, Švajcarska.

PODNIJETE PONUDE

Ponude su blagovremeno, (do 31. januara 2014. godine, do 11:30 sati po lokalnom vremenu) podnijela dva ponuđača, i to:

1. Vos Investment Group, Postbus 3043, 6202 NA Maastricht, Holandija i
2. Orascom Development Holding, Gotthardstrasse 12, 6460 Altdorf, Švajcarska.

Tenderska komisija je formirala Radni tim, sa zadatkom da ispita formalnu ispravnost ponuda i dostavi Komisiji Izvještaj o formalnoj ispravnosti pristiglih ponuda.

Nakon uvida i razmatranja tenderske dokumentacije, Radni tim je konstatovao da je ponuda od Vos Investments Group u **suprotnosti sa uslovima, preporukama i zahtjevima** iz Poziva za učešće na tenderu i Instrucijama za ponuđače i **predložio Tenderskoj komisiji da istu odbaci**, na osnovu člana 18. stav 1, tačka 3 Instrukcija za ponuđače.

Takođe, radni tim je konstatovao da je **ponuda Orascom Development Holding formalno ispravna** i pripremio integralni Izvještaj o formalnoj ispravnosti ponuda

pristiglih na međunarodni Javni tender za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom "Mamula".

Elementi Ponude kompanije VOS

U Koverti br. 1 – Original, dostavljeno je sljedeće:

- Dopis L.H.L. Vos, direktora Vos Investment na crnogorskom i engleskom, koji sadrži sljedeće elemente:
 - Ponudu odnosno propratno pismo u kojem je navedeno sljedeće:
 - period zakupa od 60 godina;
 - investicija u visini od 25 do 30 miliona € u periodu od 2015. do 2018. godine;
 - godišnja zakupnina u visini od 32.500,00€ i 10.000,00 € za zakup morske obale;
 - kratak opis vezano za kvalifikacije ponuđača.
 - Zahtjev Tenderskoj komisiji za odobrenje perioda od 6 mjeseci za izradu biznis studije i detaljnog plana projekta, usljed kratkog vremenskog roka za podnošenje ponude.

Investitor nije dostavio sljedeću dokumentaciju:

- Investicioni program i biznis plan;
- Kvalifikacije Ponuđača – Ponuđač je dostavio kratak opis kvalifikacija potencijalnih članova Konzorcijuma, ali ne i potrebnu dokumentaciju u skladu sa Instrukcijama za ponuđače;
- Dokumentaciju vezano za ekološku komponentu i zaštitu spomenika kulture;
- Ugovor (eventualne komentare na Nacrt ugovora);
- Garanciju za ponudu.

U Koverti br. 2 dostavljena je sljedeća Prateća dokumentacija:

- Prospekt Vos Retail Fund IV;
- Koncept projekta Velika plaža, Oever Zaaijer Architecture and Urbanism iz 2008. godine;
- Informacija o Oever Zaaijer Architecture and Urbanism.

U Koverti br. 2 Investitor nije dostavio nijedan dokument iz Tačke 15.2 iz Instrukcija za ponuđače, uključujući i dokaz da ispunjava uslove postavljene u Javnom pozivu i Instrukcijama za ponuđače za učešće na Tenderu.

Najznačajniji elementi ponude kompanije Orascom:

Period zakupa	49 godina
Iznos zakupnine	1,5€ po m ² za zakup zemljišta i 2 % prihoda (bez PDV-a) kao varijabilnu zakupninu za Lokalitet, kao i 0,9 € za zakup akvatorijuma

Investicioni program	15 miliona €; Opis planiranih investicija i procjenu investicionih ulaganja: program izgradnje 23 hotelske sobe, 4 ugostiteljska objekta, istorijski zaštićen prostor, recepcija, 1 spa, 1 minimarket, 1 pristanište, 2 glavna bazena, 2 kaskade sa recikliranom vodom, klub za vodene sportove, taksi brodovi, potpuno opremljena centralizovana kuhinja i infrastruktura (rezervoar za pitku i otpadnu vodu - trafostanica sa agregatom)
Biznis plan	sadrži koncept vizije projekta i dizajn sa posebnim osvrtom na arhitekturu/kulturno nasljeđe; dat je detaljan Biznis plan sa svim zahtijevanim elementima iz Instrukcija za ponuđače
Vremenski raspored implementacije investicionog programa i investicije	Ponuđač se obavezuje da završi Investicioni program u roku od 18 mjeseci od datuma izdavanja građevinske dozvole
Izvori sredstava za finansiranje resorta	Dat vremenski plan finansiranja uključujući dokaz o raspoloživosti sredstava u trenutku potpisivanja Ugovora o zakupu
Benefiti za Crnu Goru od zakupnine	projekcija za ostvarivanje ukupnih direktnih prihoda za prvih 10 godina u visini od 7.5 mil €; doprinosi za zaposlene u visini od 2.8 mil € u prvih 10 godina rada hotela; PDV - 4.4 mil € u istom periodu, porez na dobit i porezi na dividende i drugi prihodi od poreza mogli bi donijeti 0.1 mil € za isti period
Zapošljavanje	projekcija direktno i indirektno do 200 otvorenih radnih mjesta
Upravljanje budućim rizortom	Hotelom će upravljati Orascom Development Holding - u prilogu dat prospektni materijal dosadašnjih projekata kompanije
Kvalifikacije ponuđača	Date su u skladu sa Instrukcijama za ponuđače - član 15.1.4
Ekološka komponenta i zaštita spomenika kulture	Ponuda sadrži primjenu najnovijih ekoloških standard koji se odnose na projektovanje i izgradnju turističkih sadržaja, poštovanje lokalnih propisa u oblasti životne sredine i potpunu usklađenost investicionog programa sa očuvanjem i zaštitom životne sredine
Garancije ponude	Original od UBS AG priložen je u dokumentaciji Koverta br. 1, kao i u posebnoj koverti
Ugovor o zakupu je dostavljen sa komentarima u „track changes-u“.	

REZULTATI TENDERA

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta je na sjednici održanoj 12. februara 2014. godine je usvojila **Izveštaj o rezultatima** međunarodnog javnog tendera

za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ i predložila otvaranje pregovora sa ovim Ponuđačem.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je na sjednici održanoj 15. aprila 2014. godine usvojio **Izvještaj o rezultatima** međunarodnog javnog tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ i donio Odluku (Br. 01-129 od 15.04.2014.) o prihvatanju ponude Orascom Development Holding AG, Švajcarska, i zadužio Tendersku komisiju da pozove Ponuđača na pregovore.

Obrazovan je **Radni tim za pregovore** u sastavu Dragan Samardžić, admiral, Ministarstvo odbrane, Damir Rašketić, sekretar Ministarstva finansija, Nada Mihailović Pavičević, koordinator Odjeljenja za međunarodnu saradnju i investicije i Anja Amidžić, samostalni savjetnik za investicione mogućnosti u Odjeljenju za međunarodnu saradnju i investicije, Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

GRAĐANSKA INICIJATIVA ZA OBUSTAVU AKTIVNOSTI NA SPROVOĐENJU TENDERA. ZAKLJUČCI SO HERCEG NOVI I ORGANIZOVANJE OKRUGLOG STOLA - TURISTIČKA VALORIZACIJA OSTRVA LASTAVICA SA TVRĐAVOM „MAMULA“

Nakon pokretanja **građanske inicijative** za obustavu aktivnosti na sprovođenju Javog tendera za dugoročni zakup ostrva Lastavica sa tvrđavom Mamula, početkom februara mjeseca o.g., od strane grupe građana (M.Lazarević, multimedijalni umjetnik, NVO i dr.), posredstvom elektronskih medija ("Facebook"-FB), uslijedilo je organizovanje prikupljanja glasova za podršku ovoj inicijativi. Aktivnost je koordinirana posredstvom posebne FB stranice i direktnim potpisivanjem peticije; prvo u Herceg Novom, a potom u Podgorici.

Iako nije sakupljen dovoljan broj potpisa za podnošenje peticije, ista je prosljeđena Vladi i Savjetu, u skladu sa procedurom podnošenja peticije. Ministarstvo održivog razvoja i turizma uputilo je obrazloženje Vladi i ostalim zainteresovanim stranama, u kojem su detaljno navedeni razlozi za odbijanje e-peticije. Postupak je obustavljen, jer nije sakupljen dovoljan broj glasova za pokretanje postupka obustave Tenderskog postupka.

Istovremeno, realizacija projekta valorizacije tvrđave "Mamula" bila je tema više intervjua i TV priloga, u kojima su predstavnici MRT detaljno prezentirali aktivnosti koje su prethodile javnom pozivu za valorizaciju ovog lokaliteta, kao i procedure koje su u potpunosti ispoštovane, na lokalnom i državnom nivou.

Istovremeno sazvana je **sjednica SO H. Novi**, sa koje su Vladi, Savjetu i MRT upućeni Zaključci, a gotovo u istovjetnom sadržaju dostavljena su MRT i **poslanička pitanja** od strane poslanika SNP Obrada Gojkovića.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta analizirala je dostavljene Zaključke, pripremila odgovarajuće informacije i blagovremeno ih dostavila Vladi, Savjetu i Skupštini opštine Herceg Novi:

1. Zaključak br. 01-3/84-14: „Zbog svog posebnog istorijskog i kulturnog značaja za Opštinu Herceg Novi, zahtijevamo od Vlade Crne Gore da se ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula ustupe Opštini Herceg Novi na korišćenje i upravljanje, a u cilju valorizacije u skladu sa Zakonom i postojećom planskom dokumentacijom“.

Stav Tenderske komisije: Ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“ je evidentirano u listu nepokretnosti broj 215, katastarska parcela broj 3438, katastarska opština Radovanići, ukupne površine 31,848 m², upisane kao **svojina Države Crne Gore, sa upisanim teretom „morsko dobro“**.

2. Zaključak br. 01-3/85-14: „S obzirom na specifične resurse lokaliteta Lastavica odnosno tvrđave „Mamula“, a u cilju konstruktivnog pristupa i održivog rješenja, Opština Herceg Novi ostaje i dalje otvorena za najširi dijalog zainteresovanih strana, sugerišući organizovanje javnih tribina i okruglih stolova uz punu transparentost i informisanje javnosti i učešće najrelevantnijih faktora, a najmanje političara“.

Stav Tenderske komisije: Kao što ste već upoznati, ministar održivog razvoja i turizma je već posredstvom medija uputio otvoreni poziv da se organizuje okrugli sto, na kome će se razmjeniti stavovi, mišljenja i činjenice, kako bi se javnost što bolje upoznala sa aktivnostima koje je sprovedla Tenderska komisija i planovima za valorizaciju lokaliteta. **Organizovanje okruglog stola planira se za početak maja, obzirom da prethodna dva termina nijesu bila prihvatljiva za pokretače građanske inicijative.**

3. Zaključak br. 01-3/83-14: Skupština Opštine Herceg Novi traži obustavljanje odlučivanja u okviru međunarodnog javnog tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula – Herceg Novi, i

4. Zaključak br. 01-3/82-14: Skupština Opštine Herceg Novi traži opozivanje javnog poziva za učešće na međunarodnom javnom tenderu za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula – Herceg Novi.

Stav Tenderske komisije:

1. Zahtjev za obustavljanje odlučivanja u okviru međunarodnog javnog tendera je podnešen **neblagovremeno**.
2. Tenderska komisija je na sjednici od **12. februara 2014. godine** usvojila Izvještaj o rezultatima tendera i izboru najboljeg Ponuđača i isti dostavila Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte.
3. U skladu sa Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, **prestao je da postoji pravni osnov za jednostanu obustavu postupka od strane Vlade;** s tim u vezi, u slučaju obustave postupka u ovoj fazi izabrani Ponuđač bi imao pravo da podnese odštetni zahtijev, kako pred domaćim sudom, tako i pred međunarodnom investicionom arbitražom, što bi, pored visokih naknada po osnovu odštetnog zahtijeva, rezultiralo i narušavanjem kredibiliteta Crne Gore, posebno u međunarodnoj javnosti.
4. Zahtjev za opozivanje javnog poziva za učešće na međunarodnom javnom tenderu za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula – Herceg Novi je **u suprotnosti sa Odlukom o Planu privatizacije za 2013. godinu;**
5. U tenderskoj dokumentaciji uvedena je odredba da **Tenderska komisija može da poništi tender u svim fazama tenderskog postupka**, u slučaju da se ustanovi da je takva **odluke u interesu Vlade ili interesu opštine Herceg Novi.**

6. Tenderska dokumentacija za davanje u dugoročni zakup predmetnog lokaliteta, **bazira se na rješenjima datim u DSL „Sektor 34“ i smjernicama Uprave za zaštitu kulturnih dobara** Crne Gore; urbanističko tehnički uslovi iz Studije lokacije sastavni su dio tenderske dokumentacije (Instrukcije za ponuđače i Informativni memorandum), čime su u potpunosti ispoštovana rješenja data u navedenom planskom dokumentu, u svakom pogledu.
7. U donošenju Državne studije lokacije „Sektor 34“ u potpunosti ispoštovan princip transparentnosti u radu, kroz održanu javnu raspravu, objavljivanjem ovog dokumenta i Elaborata planova i strateških procjena uticaja na životnu sredinu na web portalima ministarstva održivog razvoja i turizma i opštine Herceg Novi, i posredstvom Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo opštine, **na koje nije bilo primjedbi.**
8. U kreiranju idejnog rješenja za valorizaciju ovog lokaliteta, korišćena je najbolja svjetska praksa u rekonstrukciji spomenika kulture u Njemačkoj i Hrvatskoj.
9. Takođe, u tenderskoj dokumentacije je posebno navedeno da će adaptacija tvrđave biti dozvoljena isključivo u okviru postojećih gabarita, kako bi se sačuvala njena izvorna arhitektura, kao i sadašnji prirodni ambijent ostrva, uključujući karakteristike tla, vegetacije i mora.

U cilju ispunjenje **principa transparentnosti u donošenju odluka od značaja za državu i lokalnu zajednicu**, Ministarstvo održivog razvoja i turizma organizovalo je **Okrugli sto: Turistička valorizacija ostrva Lastavica sa tvrđavom „Mamula“**, koji je održan 16. maja 2014. godine.

Sastanku su prisutvovali predstavnici Oštine Herceg Novi, državnih institucija i stručne javnosti, SUBNOR-a i Udrženja boraca Herceg Novi, podnosioca građanske inicijative, medija i Tenderske komisije.

Na Okruglom stolu je dogovoreno da sve zainteresovane strane dostave predlog uređenja **Spomen sobe**, kao značajnog segmenta projekta, na adresu organizacije SUBNOR do 16. juna 2014. godine, što nije realizovano.

Takođe, zaključeno je da se, uz pomoć gospodina Radojice Pavićevića, autora knjige o autrougarskim tvrđavama u Crnoj Gori, izdvoje dva fortifikacijska objekta i da se, u saradnji sa Ministarstvom kulture, Upravom za zaštitu kulturnih dobara, nevladinim sektorom i Grupom građana, definišu modeli za njihovu zaštitu i valorizaciju u skladu sa zakonom i planskom dokumentacijom. U cilju ispunjenja ovog zaključka, Ministarstvo je formiralo radnu grupu od predstavnika navedenih resora kako bi se pomoglo turističkoj valorizaciji zaštićenih kulturnih dobara. Radna grupa trenutno radi na identifikaciji lokacija za valorizaciju, neke od izdvojenih su tvrđava Lesendro i tvrđava Gorazda. Osim toga, predstavnici Okruglog stola su pozvani da pomognu Vladi Crne Gore u pronalaženju investitora za ova dva lokaliteta.

Još jednom je istaknut značaj uređenja Spomen sobe i promocije edukativnog turizma u sklopu ponude na budućem turističkom kompleksu, što će dodatno biti precizirano kroz ugovorni aranžman sa Investitorom.

Na ovaj način je u potpunosti ispoštovan princip transparentnosti u radu i donošenju odluka, posebno kroz direktnu saradnju koja je ostvarena sa opštinom Herceg Novi, ali i sa nadležnim državnim institucijama, čiji su predstavnici participirali u pripremi tenderske dokumentacije.

REZULTATI PREGOVORA

Radni tim za pregovore je u periodu od 12. maja 2014. godine do 12. decembra 2014. godine održao više sastanaka na kojima su usaglašavani članovi Nacrta Ugovora o dugoročnom zakupu, kada je i postignut dogovor o svim ključnim pitanjima.

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta je na sjednici održanoj 17. decembra 2014. godine usvojila **Izveštaj o rezultatima pregovora po osnovu tendera za davanje u dugoročni zakup lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“, sa Predlogom Ugovora i Odluke o davanju u zakup na period od 49 godina lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom „Mamula“.**

Na sjednicu Tenderske komisije pozvan je **predstavnik SO H. Novi**, u skladu sa Odlukom o sastavu Tenderske komisije, kojom je definisano u radu Komisije učestvuju i predstavnici opštine, na čijoj se teritoriji realizuje projekat.

Ključni članovi Nacrta Ugovora:

Ugovorne strane	Vlada Crne Gore kao zakupodavac i ORASCOM DEVELOPMENT HOLDING AG kao zakupac. Zakupac ima pravo ustupanja ugovora na povezano lice, za čije ugovorne obaveze jemči do početka poslovanja budućeg rizorta.
Predmet zakupa	Ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula - Herceg Novi, sa pripadajućim morskim dobrom. Uz predmet zakupa, zakupcu se obezbjeđuje dodatno zemljište na kopnu za potrebe izgradnje i korišćenja budućeg rizorta, bilo kroz dodatni zakup u postupku tendera ili kao neekskluzivno korišćenje neke od postojećih pristupnih tačaka na kopnu.
Period zakupa	49 godina počev od datuma zatvaranja ugovora.
Iznos zakupnine i drugih naknada	- fiksna zakupnina u iznosu od 1,5€ po m ² za zakup zemljišta, plativa od datuma zatvaranja ugovora. - promjenljiva zakupnina u visini od 2 % prihoda iz poslovanja rizorta, plativa od datuma početka poslovanja. - naknada za korišćenjeorskog dobra iznosu od 0,9 € po m ² za zakup akvatorijuma, plativa od datuma izdavanja građevinske dozvole.
Investiciona obaveza	15 miliona €, struktura investicije po izboru zakupca.
Rok za zatvaranje ugovora	360 dana od datuma potpisivanja.

Osnovne obaveze zakupca	<ul style="list-style-type: none"> - izgradnja rizorta u skladu sa projektnom dokumentacijom koju odobrava zakupodavac i u rokovima utvrđenim u ugovoru o zakupu. - poslovanje rizorta na način utvrđen ugovorom i uz obavezu održavanja dogovorenog standarda (5 zvezdica); - vraćanje lokacije i rizorta zakupodavcu po isteku perioda zakupa.
Osnovne obaveze zakupodavca	<ul style="list-style-type: none"> - da obezbijedi nedostajuću infrastrukturu do pristupnih tačaka definisanih ugovorom. U suprotnom, u slučaju da nedostaje električni vod na Rtu Arza, zakupac nema obavezu da otpočne radove na izgradnji rizorta, a ukoliko ostala infrastruktura ne bude raspoloživa na utvrđenim pristupnim tačkama do datuma početka poslovanja rizorta, zakupac ima pravo da obezbedi alternativnu privremenu infrastrukturu uz umanjeње promjenljive zakupnine.
Sredstva obezbeđenja	Zakupac daje bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla u visini od 10% iznosa investicione obaveze.
Praćenje realizacije	Supervizor koga imenuje zakupodavac ima pravo pristupa lokaciji radi praćenja izvođenja radova, održavanja ugovorenog standarda i ispunjenja drugih obaveza zakupca.

Inovirani Nacrt Ugovora sa usaglašenim zajedničkim izmjenama je finalizovan u decembru 2014. godine i dostavljen Tenderskoj komisiji za valorizaciju turističkih lokaliteta na komentare.

Komentari članova TKVTL su se odnosili na:

- Formulaciju člana Nacrta Ugovora koji se odnosi na **izmjene Pravilnika o kategorizaciji turističkih objekata** u cilju turističke valorizacije kulturnih dobara - **Sekretarijat za zakonodavstvo** je dao konačan stav o izmjenama i dopunama navedenog Pravilnika koje se odnose na broj poena;
- **Dodatno zemljište** - TKVTL je stava da nije potrebno naglašavati da će pravo koje se stiče putem tendera biti ekskluzivno, iz razloga što se implicira da se Ugovorom daju neka prava koja su "dodatna/veća" u odnosu na prava data zakonom;
- **Otuđivo zemljište i pravo preče kupovine** u slučaju da država promijeni stav o prodaji državnog zemljišta - TKVTL je stava da ovaj član treba izostaviti kako nije u skladu sa važećim propisima, a načelan stav trenutne državne politike jeste da se ovakav vid raspolaganja ne omogućí;

Na sjednici Tenderske komisije za valorizaciju turističkih lokaliteta, održanoj 22. decembra 2014. godine, dogovoreno je da se komentari dostave predstavnicima Orascoma, što je i realizovano.

Posljednji sastanak sa predstavnicima Orascom-a je održan 16. januara 2015. godine na kojem su prihvaćeni komentari Tenderske komisije, osim člana Ugovora koji se odnosi na **Pravo na imovinu (21.2)**, čime u većem dijelu usaglašen Nacrt Ugovora o dugoročnom zakupu lokacije.

Pregovarački tim je nastavio sa pregovorima oko usaglašavanja člana 21.2 - **Pravo na imovinu**, koji je, u pregovorima koji su trajali do 21.01.2015. brisan iz nacрта Ugovora, čime je u potpunosti usaglašen tekst Predloga Ugovora o dugoročnom zakupu ostrva Lastavica sa tvrđavom "Mamula".

Tenderska komisija za valorizaciju turističkih lokaliteta saglasila se sa usaglašenim Ugovorom o zakupu lokaliteta ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula, u skladu sa komentarima Tenderske komisije, na elektronskoj sjednici održanoj 19/21. januara 2015. godine.