

DATUM

2010

UGOVOR O DUGOROČNOM ZAKUPU

odnosi se na

TURISTIČKI LOKALITET VALDANOS

između

ZAKUPODAVCA CRNE GORE

I

[ZAKUPCA]

CUBUS LUX I PREDUZEĆE IZ CRNE GORE U NJIHOVOM VLASNIŠTVU

SADRŽAJ

1	TUMAČENJE	2
	DIO I - PREDMET ZAKUPA	8
	PREDMET ZAKUPA	8
	DODATNA PRAVA	9
	DIO II – USLOVI DA OVAJ ZAKUP STUPI NA SNAGU	10
	4 PRECEDENTNI USLOVI ZAKLJUČENJA.....	10
	DIO III – GODIŠNJA ZAKUPNINA	11
	9.2 Tehnička dokumentacija	13
	9.3 Zahtjevi za dozvole	14
	9.4 Radovi	14
	9.5. Operativne aktivnosti	15
	9.5.1 Kompanija operater.....	15
	9.5.2 Računovodstvene knjige.....	15
	12 KOMUNALIJE I USLUGE.....	17
	13 ZNACI.....	17
	14 USKLAĐIVANJE SA ZAKONIMA.....	17
	15 PERIOD IZVOĐENJA RADOVA - INSPEKCIJA I PRAVNI LIJEK.....	18
	16 PRAKTIČAN ZAVRŠETAK RADOVA.....	19
	17 INSPEKCIJA OPERACIJA.....	20
	18 GARANCIJE I ZASTUPANJE ZAKUPCA	20
	Dio VII - PRAVO NA SREDSTVA.....	24
	20 Pravo na sredstva.....	24
	21.3 Naplaćivanje	25
	DIO IX - OSIGURANJE.....	27
	24 OBAVEZNO OSIGURANJE	27
	25 Slučaj dešavanja osiguranog od rizika.....	27
	DIO X - RANI RASKID	28
	26. raskid prije zatvaranja	28
	27. Kršenje Ugovora o zakupu i pravo na poništenje.....	29

29 UGOVOR RADI MIRNOG UŽIVANJA	30
30.2 Činidbena garancija.....	31
30.3 Garancija godišnje zakupnine	32
DIO XII - RAZNE STAVKE	32
31 TAKSE I POREZI	32
32 OPŠTE STAVKE	32
33 ZATEZNA KAMATA I KAMATA	33
34 TROŠKOVI	33
35 BEZ ODBIJANJA, PROTIVPOTRAŽIVANJA I/ILI KOMPENZACIJE.....	33
36 Klauzula stabilizacije.....	33
38. Cjelokupan ugovor o zakupu i izuzimanje reprezentacije.....	34
39 Upozorenja, saglasnosti i odobrenja	34
40 Zakon na snazi i jurisdikcija.....	35
41 Viša sila	35
43 Registracija Ugovora	36

OVAJ UGOVOR O DUGOROČNOM ZAKUPU je potpisan dana
godine

2010

UGOVORENE STRANE

ZAKUPODAVAC VLADA CRNE GORE, koju predstavlja _____, sa jedne strane (dalje u tekstu "**Zakupodavac**").

[IME KOMPANIJE], kompanija koja posluje u skladu sa zakonima [] i ima svoju [registrovanu kancelariju][glavno mjesto poslovanja] u [] (u daljem tekstu "**Zakupac**")

PREAMBULA

- A. Zakupodavac je januara 2009. godine objavio Javni poziv – Tender kojim je pozvala kvalifikovane međunarodne investitore koji imaju značajne finansijske mogućnosti i dokazano iskustvo u projektovanju, izgradnji, marketingu i vođenju ekskluzivnih, ekoloških i ekonomski profitabilnih turističkih kapaciteta da daju ponude za dugoročni zakup za izgradnju i upravljanje turističkim lokalitetom Valdanos u Ulcinju (dalje u tekstu data i opisana u Aneksu 1).
- B. Zakupac, nakon obavljenog samostalnog istraživanja i analize dokumentacije i dostupnih informacija, uključujući, ali se ne ograničavajući na dokumentaciju Data Room-a, je dao ponudu (PONUDA) u skladu sa Pozivom, i Tenderskom dokumentacijom, Zakupodavac se saglasio da zaključi ovaj ugovor sa Zakupcem pod uslovima datim u ovom ugovoru o dugoročnom zakupu ("Ugovor o zakupu"); strane izražavaju dobru volju da sprovedu ovaj ugovor u dobroj vjeri i sa pažnjom dobrog privrednika u skladu sa preuzetim obavezama. Zakupac zaključuje ovaj ugovor isključivo oslanjajući se na sopstvena istraživanja i procjene bez obaveze i/ili odgovornosti Zakupodavca za tačnost i/ili potpunost i ažuriranost bilo koje primljene i/ili dostupne informacije, osim onoga što je izričito dogovoreno u pisanoj formi u ovom ugovoru o zakupu. Prihvaćena ponuda Zakupca predstavlja sastavni dio ovog ugovora.
- C. Posle sprovedenih pregovora, ugovorene strane su voljne da sprovedu ovaj ugovor o zakupu u dobroj vjeri, sa obavezom Zakupca, da kao dobar zakupac, i Zakupodavca, kao dobrog zakupodavca, poštuju sve svoje obaveze ovim ugovorom preuzete. Zakupac će izvršiti ovaj ugovor o zakupu oslanjajući se samo na svoje procjene i evaluacije datih informacija u Data Room-u, i na bilo koju drugu informaciju koju je dao Zakupodavac, bez bilo kakve odgovornosti ili garancije Zakupodavca za tačnost informacija ili njenu ažuriranost, osim onoga što je eksplicitno dogovoreno napismeno u ovom ugovoru o zakupu.
- D. Strane su saglasne da će ovaj ugovor izvršiti sa ciljem da zadovolje namjere Zakupodavca da valorizuje lokalitet Valdanos, tako što će izgraditi ekskluzivnu, luksuznu, eko-održivu i ekonomski profitabilnu turističku destinaciju (nivoa ne manje

od 4 + i/ ili 5 zvjezdica i ima se primijeniti na sve ostale objekte koji se izgrade u zahvatu predmeta zakupa), nudeći široke turističke mogućnosti i koja će biti u stanju da doprinese jačanju ukupne ekonomije u Crnoj Gori (dalje u tekstu RIZORT).

1 TUMAČENJE

- 1.1 Preambula je integralni dio ovog ugovora o zakupu.
- 1.2 Definicije i pravila tumačenja koji su dati u ovoj klauzuli i imaju se primijeniti na ovaj ugovor o zakupu.
- 1.3 Nedorečenost i/ili nejasnost pojedinih odredbi ovog ugovora o zakupu biće tumačeni isključivo u pogledu osiguranja postizanja cilja Zakupodavca u skladu sa tačkom D iz Preambule. Ukoliko postoje ili tokom vremena nastanu klauzule koje u ovom ugovoru i pratećim dokumentima različito regulišu određeni odnos stranaka, biće primjenjiva klauzula koja je povoljnija za Zakupodavca.

Naknadno potpisani aneksi imaju prednost u odnosu na osnovni ugovor u pogledu odnosa koji se tim aneksom regulisu.

Prihvatljiva banka: Komercijalna banka koja se rangira najmanje BBB u skladu sa Međunarodnom agencijom za rangiranje standarda i siromaštva ili neka druga banka koju Zakupodavac smatra prihvatljivom.

Dogovoreni standard: [4+/5 zvjezdica] Zakonom propisani i primjenivi referentni standard.

Godišnja zakupnina: novčani iznos koji je Zakupac dužan plaćati Zakupodavcu u toku perioda zakupa onako kako je određeno u Klauzuli 8 i Aneksu 2. ovog ugovora.

Godišnja garancija zakupnine: Garancija u formi Aneksa 3 koju je izdala prihvatljiva banka u ime Zakupca za Zakupodavca na iznos Godišnjeg zakupa i koju treba obezbijediti u skladu sa Klauzulom 30. Ugovora

Primjenjivi zakon: (i) svi lokalni, nacionalni i/ili direktno primjenjivi nad-nacionalni zakoni koji su na snazi uzimajući u obzir sve izmjene i dopune, proširenja, primjene i/ili ponovno usvajanje tog zakona uključujući pod-zakone koji su na snazi i sve ostale naredbe, upozorenja, kodeks prakse i upravljanja u skladu sa njima; (ii) bilo koji dogovor o zakupu, koncesija ili aranžman sa bilo kojim Organom vlasti; (iii) dozvola, odobrenje ili saglasnost, koji je u svakom slučaju obavezujući za Zakupca ili bilo koju drugu relevantnu osobu ili predmet zakupa i prema izmjenama i dopunama ili ponovnim usvajanjem s vremena na vrijeme.

Arhitekta: arhitekta, ili Studio za arhitekturu ili licencirani profesionalac, koji je visoko kotiran profesionalac sa reputacijom na međunarodnom nivou, kojeg Zakupac treba imenovati u skladu sa Klauzulama 83, 84 i 85 Zakona o uređenju prostora izgradnji objekata, kao Glavnog projektanta odgovornog za Tehničku dokumentaciju i Ugovor o izgradnji.

Imovina : Postojeća , nova, i sva druga imovina uključujući i sve sadržaje i uslužna sredstva na Lokalitetu Valdanosu.

Organ vlasti: bilo koji nacionalni, lokalni, opštinski i/ili bilo koji drugi upravni organ, odbor, komisija, agencija, pravno ili zakonodavno tijelo ili njen predstvanik predstavnik.

Garancija ponude: nezavisna, безусловna i neopoziva bankovna garancija koja se isplaćuje po zahtjevu, izdata od strane banke koju je Zakupac podnio Zakupodavcu u vrijeme podnošenja obavezujuće Ponude na tender.

Ugovor o izgradnji: ugovor o izgradnji radi obnavljanja postojeće imovine i izgradnje nove, kaoidodatnuposlovi.

Poslovanje: poslovanje upravljanja, i/ili vođenja Rizorta i/ili bilo koje druge dodatne aktivnosti koje Zakupac i/ili Kompanija operater sprovodi i/ili želi da sprovede na Lokalitetu Valdanos u skladu sa odredbama Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekta i ovim ugovorom.

Datum početka poslovanja: prvi dan posle Predviđenog Datuma završetka radova u skladu sa Investicionim planom.

Biznis plan: Biznis plan koji je dat u Dijelu A Aneksa 4.

Potvrda o završetku radova: Potvrda da je Zakupac izvršio svoje obaveze po Investicionim planu, koju izdaje Supervizor u roku od 8 dana od dana prijema obavještenja od strane Arhitekta projekta, pod uslovom da je Rizort završen u skladu sa Investicionim planom.

Promjena u zakonu znači:

- a) uspostavljanje ili objavljivanje Primjenjivog zakona;
- b) izmjena bilo kojeg postojećeg Primjenjivog zakona;
- c) promjena uslova i načina u vezi dozvole koja je prethodno bila garantovana.

Zaključenje: datum kada se svi Precedentni uslovi ispune od ugovorenih strana.

Konstitutivna dokumenta: u odnosu na Zakupca, potvrde, statuti, zakoni i /ili njihovi ekvivalenti i ostala dokumenta po kojima se Zakupac upravlja, i/ili postoji.

Izvršni postupci : znači bilo kakva eksproprijacija, oduzimanje ili sprovođenje bilo kakvog sličnog procesa u bilo kojoj nadležnosti koja ima uticaja na bilo koji materijalni dio sredstava Zakupca koji nije obustavljen u roku od 14 dana, od dana otvaranja bez bilo kakvog uticaja na ovaj ugovor .

Data Room: podaci, informacije i dokumentacije u data room-u koje je Zakupodavac dao na uvid Zakupcu.

Akt primopredaje: akt koji ugovorene strane izvršavaju pri Zaključenju.

Zatezna kamata: Kamata uvećana za zakonsku zateznu kamatu propisana zakonima Crne Gore

Razvoj: će uključivati, ali neće biti ograničen na, sve operacije i aktivnosti koje su u skladu sa Tehničkom dokumentacijom i Planskim dozvolama u odnosu na dizajn, inženjerijske radove i izgradnju Rizorta, sve Radove.

Tereti: Znači, u slučaju zakupa lokaliteta Valdanos ili sredstava, stvarne ili lične, materijalne ili nematerijalne, obećane, pod hipotekom, potraživanja, naplate, sigurnosne kamate ili tereti bilo koje druge vrste (uključujući bilo koju uslovnu prodaju ili bilo koji drugi ugovor o zadržavanju Ugovora o zakupu, bilo kakav teret takve prirode).

Zakon /i o zaštiti životne sredine: znači bilo koji Primjenjivi zakon do stepena koji sprovodi ili pomaže da se sprovodi zaštita osoba, prirodnih nalazišta ili životne sredine (uključujući zaštitu vazduha, površinskih voda, podzemnih voda, površinskog i dubokog dijela zemlje, ugrožene vrste, štednja energije), radna sigurnost i bezbjednost pri proizvodnji, preradi, distribuciji, upotrebi, generisanju, rukovanju, tretiranju, skladištenju, odlaganju otpada, transportu, zbrinjavanju emitovanih zagađivača, čvrsti otpad, industrijski otpad ili opasne supstance ili materijali i slično.

Obaveze plaćanja u vezi očuvanja životne sredine označava sve troškove, naplate, zahtjeve i obaveze i odgovornosti bilo koje prirode u odnosu na Valdanos u skladu sa Zakonom.

Postojeća imovina: bilo koja nepokretna ili pokretna imovina, prava i imovina koja je povezana sa ciljem postizanja koristi i dobre iskorišćenosti Lokaliteta Valdansa, kako je opisano u listi u Dijelu B Aneksa 1, i s obzirom da se ovakva lista ažurira neposredno prije dana zaključenja, bilo kakva nova ažuriranja nemaju Negativan materijalni efekat.

Finansijska godina: označava finansijsku godinu u skladu sa Primjenjivim zakonima i regulativom u Crnoj Gori.

Garant: [upisati ime kompanija] Kompanija koja će izvršiti Garanciju u formi definisanoj u Aneksu 5 da garantuje obaveze Zakupca u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.

Insolventan:

- (a) osoba nije u stanju i/ili priznaje da ne može izmiriti svoje novčane obaveze, i/ili obustavi plaćanje bilo kojih od svojih obaveza; ili
- (b) količina raspoloživih sredstava osobe je manja nego što su obaveze (uzimajući u obzir date i obeveze koje predstoje).

Slučaj stečaja:

- a) Stečajni postupak; i
- b) Povjerenički proces je pokrenut protiv date osobe;
- c) Osoba je Insolventna.

Stečajni postupak:

Bilo koja korporativna (akcionarska) mjera, pravni postupak i/ili bilo koja druga procedura ili korak koji je u vezi sa:

- a) suspenzijom plaćanja ili objavljivanjem namjere da se ukinu plaćanja, moratorijum na bilo koja dugovanja, zatvaranje, bankrot, raspadanje, administracija, sudska zaštita i/ili reorganizacija (po dobrovoljno dogovorenoj šemi ili na neki drugi način), građanska obnova (rehabilitacija) ili posebna likvidacija;

- b) sastav, zadaci i/ili aranžmani sa bilo kojim povjerenikom u pogledu ponovnog prilagođavanja ili organizovanja cjelokupnog ili značajnog dijela dugovanja;
- c) postavljanje stečajnog upravnika, povjerenika u procesu bankrota, menadžera, administratora ili nekog drugog odgovarajućeg administratora u vezi bilo koje osobe ili materijalnog dijela sredstava te osobe;
- d) održavanje sastanka radi usvajanja bilo koje odluke radi (ili zahtjeva) zatvaranja ili radi sprovođenja ili sudske zaštite ili u slučaju usvajanja bilo koje slične odluke;
- e) uručivanje bilo kakvog privatnog ili javnog akta radi zatvaranja ili radi počinjanja bilo kakvog stečajnog postupka, ili radi sprovođenja ili sudske zaštite neke osobe;
- f) naredba za zatvaranjem ili sprovođenjem, ili sudskom zaštitom koja je izdata protiv osobe i/ili bilo koja procedura ili korak analogan onima opisanim u paragrafima od (a) do (f) u bilo kojoj nadležnosti.

Polise osiguranja: polise osiguranja koje će Zakupac i/ili Kompanija operater uzeti u odnosu na Lokalitet Valdanosu radi osiguranja:

- a) u toku Radnog perioda, za radove protiv gubitka ili štete koja je nastala kao posljedica od bilo kojeg od osiguranih rizika, za iznos koji je jednak punoj cijeni obnove radova (u prethodno stanje), ili bilo kojeg dijela.
- b) Rizort , za njegovu punu nadoknadu troška (uzimajući u obzir inflaciju troškova gradnje) protiv gubitka i/ili oštećenja u situacijama Osiguranim od rizika, uključujući troškove rušenja, pod-zakupnine koju je dužan Pod-zakupac za najmanje tri godine
- c) bilo koji porez na premiju osiguranja koji je moguć na osnovu gore navedenog.

Osiguranje od rizika: znači svaki rizik, bilo poslovanja bilo gubitka namjernog ili slučajnog, od kojeg je potrebno osigurati Resort.

Kamatna stopa: EFEKTIVNA KAMATNA STOPA KOJU UTVRĐUJE Centralna banka Crne Gore.

Prelazni radni period: svakih dvanaest (12) mjeseci počevši od Dana počinjanja radova.

Investicioni plan: Investicioni program i Biznis plan.

Investicioni program: Investicioni program za Razvoj Rizorta dat u Dijelu B, Anex 4.

Zastupnik Zakupodavca: osoba koju će postaviti Zakupodavac radi ovog Ugovora o zakupu u skladu sa Klauzulom 39.

Period zakupa: period u skladu sa ovim ugovorom o zakupu kako je određeno u Klauzuli 2.

Radovi na održavanju: Radovi na održavanju u odnosu na Rizort koji će se sprovesti od strane Kompanije operatera u toku Vremenskog perioda zakupa u skladu sa Tehničkom dokumentacijom i ovim Ugovorom o zakupu.

Materijalni negativni efekat: materijalni negativni efekat u vijednosti od 0.5.mil eura nad:

- (a) finansijskim uslovima Ugovora o zakupu, Biznis planu, Lokalitet Valdanosu i Postojećim sredstvima;
- (b) mogućnost Zakupodavca i/ili Zakupca da sprovede svoje respektivne materijalne obaveze u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i/ili bilo kojim drugim dokumentom koji se odnosi na dato i čiji su oni dio;
ili
- (c) mogućnost Zakupodavca i/ili Zakupca da sprovede svoja respektivna materijalna prava i/ili rješenja u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu ili bilo kojim drugim dokumentima koji se odnose na dato i čiji su oni dio.

Mjerodavno pravo : Zakoni na snazi u Crnoj Gori

Nova sredstva: znači pokretna i neokretna sredstva, uključujući i novi servis koji će se instalirati ili izgraditi Kompanija operater na/u Lokalitet Valdanos, u skladu sa Investicionim programom, kako je i prikazano na listi Dio B Aneksa 4.

Garancija kompanije: garancija koju daje Garant u obliku datom u Aneksu 5.

Činidbena garancija: garancija u obliku datom u Aneksu 6 koju je izdala [ime banke/osiguravajuće kuće] u ime Zakupcau korist Zakupodavca i koju treba obezbijediti u skladu sa Klausulom 30.2

Dozvoljena upotreba: značenje opisano u Klausuli 2.1 ovog ugovora o zakupu.

Planske dozvole: dozvole za izgradnju zgrada i autorizacijom koja je potrebna od nadležnih Organa u skladu sa Zakonom i bilo kojim drugim Primjenjivim Zakonom u Crnoj Gori radi izvršenja radova u skladu sa Investicionim programom.

Javni sadržaji: turistički / kulturni / društveni sadržaji koje će obezbijediti Zakupac u okviru razvoja a za javnu upotrebu u skladu sa Investicionim programom.

Datum revizije: treća godišnjica od Datuma zaključenja i svaka naredna treća godišnjica od tog datuma.

Servisni djelovi: liftovi i mašinerija liftova i oprema i sva sredstva za snabdijevanje toplotom i rashlađivanje, struja, gas, voda, kanalizacija, klimatizovanje, energija, telekomunikacije, podaci i sve ostale usluge i komunalije i sve strukture, mašinerija i oprema vezana za ova sredstva, odnosno svi objekti i uređaji, postojeći ili budući, na predmetu zakupa.

Datum potpisivanja: datum potpisivanja ovog Ugovora o zakupu od obje ugovorene strane.

Studija lokacije: Studija lokacije treba da bude usvojena za oblast gdje se nalazi Lokalitet Valdanos što je u sklopu Prostornog plana posebne namjene, u skladu sa Zakonom.

Pod-zakupac: zakupac koji će stupiti u pod-zakup sa Zakupcem u vezi sa nekim od Sredstava na Rizortu, na osnovu Biznis plana;

Supervizor: nezavisni supervizor kojeg će postaviti obje ugovorene strane u skladu sa Klausulom 15.

Tehnička dokumentacija: Idejno rješenje, Idejni projekat, Glavni projekat sa detaljima za izvršenje radova, izvođački projekat i Projekat održavanja, koji može biti zahtijevan u skladu

sa Zakonom, u vezi sa Investicionim programom po Investicionom planu, koji će biti odobren od strane Zakupodavca uključujući (gdje je to primjenjivo) bilo koje promjene u tom smislu u skladu sa Klauzulom 9.2.3.

Vlasništvo zakupca: zgrade, zemljište i ostala fiksna i pokretna imovina na Lokalitet Valdanos koja može biti prenesena na Zakupca u skladu sa Klauzulom 20.3 ovog ugovora o zakupu.

Tenderska dokumentacija: Javni poziv na tender, Informacioni memorandum, Instrukcije ponuđačima i nacrt ugovora o zakupu koji se odnosi na tender, i Nacrt studije lokacije, kako je već definisano u Preambuli Paragraf A.

Prava treće strane: sva prava, sporedne obaveze i restrikcije koja imaju uticaja na Valdanos uključujući i one stvari koje su obuhvaćene na dan ovog ugovora o zakupu i bilo koja druga prava i/ili ograničenja koja mogu biti stavljena na Valdanos Primjenjivim Zakonom.

Ukupan prihod: ukupan iznos prihoda od poslovanje u toku date godine prema revizorskim računovodstvenim knjigama.

Dokumenti transakcije:

- a) Akt primopredaje Lokalitet Valdanosa;
- b) Escrow Sporazum;
- c) Bilo koji drugi dokument u koji stupaju Zakupodavac ili Zakupac u skladu sa ili u vezi sa ovim Ugovorom o zakupu i u vezi kojeg se strane slažu da bude Dokument transakcije.

Lokalitet Valdanos: površina zemljišta koja se nalazi u Valdanosu, Ulcinj, na datum ovog Ugovora o zakupu prikazano crvenom bojom na priloženom planu u Aneksu 1, uključujući i postojeća sredstva.

PDV: Porez na dodatu vrijednost .

Radovi: radovi, uključujući izgradnju zgrada i infrastrukture, obnavljanja, instaliranja Servisnih djelova, kako je opisano u Investicionom programu.

Datum početka radova: datum kada će Kompanija operater u ime Zakupca početi sa Radovima u skladu sa Klauzulom 9.4..

Datum završetka radova: datum kada Supervizor izda sertifikat završenih radova u skladu sa Klauzulom 16.

Troškovi izvođenja radova: svi troškovi i rashodi koji su razumno i odgovarajuće sprovedeni i dio indirektnih troškova i prezentacija kako je prikazano u Investicionom programu u toku perioda izvođenja radova.

Predviđeni Datum završetka radova: datum prikazan u Investicionom programu kao zadnji rok za završetak Radova.

Vremenski period izvođenja radova: period od datuma započinjanja izvođenja radova do datuma završetka radova.

Godina: svaki period od dvanaest (12) mjeseci počevši od dana Zaključenja.

Upućivanje na ovaj **zakup**, osim kada je u pitanju upućivanje na datum ovog zakupa, je upućivanje na ovaj zakup i bilo koji ugovor, o zakupu, djelo, dozvolu, saglasnost, odobrenje i/ili neki drugi instrument kao njegovom zamjenom.

Upućivanje na **Zakupodavca** podrazumijeva upućivanje na osobu koja ima pravo na neposrednu reviziju ovog zakupa. Upućivanje na **Zakupca** podrazumijeva upućivanje na njihove nasljednike po nazivu i zadatku.

U odnosu na bilo koje obaveze plaćanja, upućivanje na **fer odnos** je na fer odnos ukupne isplate, koji se nepobitno određuje (osim kada je pitanje Zakona) od strane Zakupodavca.

Osim u slučaju kada kontekst zahtijeva drugačije, upućivanje na **Valdanos** je na njegov cjelokupan dio i bilo koji dio uključujući postojeća sredstva i nova sredstva.

Upućivanje na **termin** se odnosi na vremenski Period trajanja zakupa i bilo kojeg dogovorenog nastavka ovog zakupa.

Upućivanje na **osobu** je upućivanje na fizičko ili pravno lice.

Upućivanje na **dan**: dan koji se određuje u skladu sa Gregorijanskim kalendarom.

Osim ako se drugačije ne zahtijeva u tekstu, tamo gdje se koriste riječi **uključujući** ili **uključuje** u ovom zakupu, smatra se da znače "bez ograničenja" koja ih prate.

Osoba podrazumijeva korporirano ili nekorporirano tijelo..

Upućivanje na **dopis** i **pisani** uključuje faksove ili mailove, s tim da jedna od strana može da priloži potvrdu prijema ili slanje takve poruke od suprotne strane.

Osim u slučajevima gdje dođe do suprotne namjere, upućivanje na klauzulu i/ili Aneks, je upućivanje na klauzulu i/ili Aneks ovog Ugovora o zakupu i upućivanje na referencu u Aneksu na paragraf je na paragraf tog Aneksa.

Klauzula, Aneks i naslovi Paragrafa ne utiču na interpretaciju Ugovora ovog zakupa.

DIO I - PREDMET ZAKUPA

2 PREDMET ZAKUPA

2.1 U skladu sa svim uslovima, dogovorima i načinom koji su dati u ovom ugovoru o zakupu, Zakupodavac ustupa Lokaciju Valdanos, kako je definisano Aneksom 1, Zakupcu na period od 30 (trideset) godina od datuma zaključenja, isključivo radi razvoja, izgradnje i upravljanja Rizortom.

2.2 Najkasnije 24 mjeseci prije isteka perioda zakupa, Zakupac može da podnese pisani zahtjev za obnovu ovog ugovora o zakupu pod bitno istim uslovima koje definiše ovaj ugovor. Zakupodavac neće bezrazložno odbiti takav zahtjev, i pozvaće Zakupca da počne pregovore za uslove za obnovu Ugovora o zakupu.

2.3 Zakup je sačinjen sa Zakupcem koji Zakupodavcu plaća sledeće:

- (a) godišnji zakup;
- (b) sve kamate koje su plative u skladu sa ovim Ugovorom; i sve ostale iznose koji su obavezni u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu.

3 DODATNA PRAVA

3.1 Ništa u ovom ugovoru ne daje ikakva prava Zakupcu nad zemljištem u neposrednoj blizini Lokalitet Valdanosa niti se može smatrati da Zakupac može da ima ikakva prava nad susjednim zemljištem Lokalitet Valdanosa.

3.2 Zakupodavac, uz uslov adekvatne-prihvatljive ekonomske nakande garantuje Zakupcu sledeća prava (Dodatna Prava), tokom trajanja ugovora kako su definsiana u Aneksu br.1:

a) pravo korišćenja Morskog dobra, nakon plaćanja posebne dažbine u skladu sa Klauzulom 8 Zakona o morskom dobru;

b) pravo da se koristi i da se poveže sa bilo kojim uslužnim dijelom na nekretnini koji pripada zakupodavcu i služi (ali nije sastavni dio) Lokalitet Valdanosa a koji postoje na dan zaključenja ovog ugovora ili su instalirani u toku prelaznog perioda;

3.3 Sva druga pripadajuća , uzgredna prava razumno i mjesno uobičajena za upotrebu sporednih prava i izvršenja ovog ugovora.

3.4 Dodatna Prava su ustupljena do nivoa do kojeg ne ugrožavaju postojeća prava trećih. Zakupac se obavezuje da neće vršiti negativan uticaj na bilo koje postojeće pravo trećih lica.

3.5 Zakupac će koristiti svoja prava samo u skladu sa upotrebom Lokalitet Valdanosa za odobrenu upotrebu i u skladu sa bilo kojim odredbama koje je dao Zakupodavac, u skladu sa primjenjivim pravom.

DIO II – USLOVI DA OVAJ ZAKUP STUPI NA SNAGU

4 PRECEDENTNI USLOVI ZATVARANJA

4.1 Da bi nastupilo zatvaranje ovog ugovora, ugovorne strane su dužne obezbijediti nastupanje sledećih uslova:

- (a) Da je usvojena i stupila na snagu Studija lokacije;
- (b) Potpis i predaja Transakcijskih dokumenata Valdansa od strane ugovornih strana
- (c) Zakupac je ispunio svoje obaveze u skladu sa Klauzulom 5.2 ovog Ugovora o zakupu.

4.2 Ukoliko obje strane ne ispune svoje date obaveze po klauzuli 4.1 u roku od 60 dana od dana Potpisivanja, ovaj ugovor o zakupu će se automatski raskinuti i ni jedna od ugovorenih strana neće imati prava ili obaveze ka drugoj strani po ovom ugovoru o zakupu. Garancija ponude biće vraćena.

4.3 Ukoliko u roku od 60 dana od dana Potpisivanja, Zakupac nije ispoštovao sve ili bilo koje od svojih obaveza u skladu sa Klauzulom 4.1(b) i (c), ovaj ugovor o zakupu će se automatski raskinuti, i ni jedna od ugovorenih strana neće imati prava ili obaveze ka drugoj strani po ovom ugovoru o zakupu osim prava Zakupodavca da naplati Garanciju ponude u punom iznosu.

5 ČEKANJE ZATVARANJA

5.1 Nakon datuma potpisivanja, svaka od strana će se razumno potruditi da obezbijedi zadovoljavajuće ispunjenje Precedentnih uslova. Svaka od strana će redovno izveštavati suprotnu u potpunosti o stepenu svog napredovanja u procesu ispunjavanja precedentnih uslova

5.2 Najkasnije 5 dana prije Dana zatvaranja, Zakupac će podnijeti (ili će dati da se podnese) Zakupodavcu, sledeće:

- a) potvrdu o dobrom finansijskom statusu koju je izdala [*nadležnost inkorporacije Zakupca*],
- b) konstitutivni dokumenti zakupca, koji su na snazi od datuma Zaključenja
- c) Primjerak odluke borda direktora Zakupca koja daje listu imena osoba koje su ovlašćene da izvrše i predaju svaki od dokumenata transakcije, redovno ovjerena, odgovarajuća ovjerena punomoćja.
- d) Činidbena garancija

- e) Garancija zakupnine u iznosu izračunatom u skladu sa Klausulom 30.4;
- f) Izjavu matične kompanije (ili svih članica konzorcijuma) da je potpuno, neograničeno i solidarno odgovorna za sve obaveze zakupca.
- g) Zakupac će obezbijediti da je puni iznos godišnje zakupnine koji je dužan platiti pri zaključenju, deponovan na ESCROW računu kod banke prihvatljive za zakupodavca („Escrow račun“) u skladu sa zaključenim Escrow sporazumom u skladu sa Aneksom .

6 Zatvaranje

- 6.1 Završetak transakcije koja je predviđena ovim ugovorom o zakupu (**Zatvaranje**) će se odigrati na mjestu o kojem Zakupodavac obavijesti Zakupca napismeno, nakon ispunjenja precedentnih uslova koje su date u klauzuli 4.1.
- 6.2 Pri zatvaranju, ugovorne strane će potpisi poseban dokument kojim se potvrđuje zaključenje transakcije i primopredaja predmeta zakupa.

7. OBAVEZE I GARANCIJE ZAKUPODAVCA

- 7.1 Od dana potpisivanja ovog ugovora o zakupu do i sa datumom Zaključivanja, zakupodavac ima obavezu da
 - a) Sačuva bitno netaknutim dato stanje lokaliteta Valdanos;
 - b) Informiše Zakupca o svim materijalnim promjenama koje se tiču bilo koje aktivnosti u Valdanosu;
 - c) Sačuva Lokalitet od konstituisanja bilo kakvog Terete nad ili u odnosu na Lokalitet Valdanos ili na bilo koju imovinu ili bilo koji dio u tom smislu ili da se saglasi da uradi isto.
 - d) Ne preduzima bilo kakve aktivnosti da bi stupila u bilo kakav ugovor o zakupu ili dogovor koji bi (ukoliko bi došlo do njega) imao negativan materijalni efekat.
- 7.2 Zakupodavac je odgovoran Zakupcu ili trećem licu za svu štetu koju zakupac ili treće lice pretrpi iz uzroka koji su nastali i postojali prije zaključenja ovog ugovora, do nivoa utvrđenog ovim ugovorom.
- 7.3 Zakupodavac će obeštetiti Zakupca ili treću osobu za štetu nastalu iz uzoka def.čl.7.2.
- 7.3 Zakupodavac se obavezuje na saradnju i pružanje razumno moguće i dozvoljene pomoći Zakupcu u cilju razvoja kompleksa Valdanos prema projektu Zakupca

DIO III – GODIŠNJA ZAKUPNINA

8. Izračunavanje godišnje zakupnine

8.1 Godišnja zakupnina čini zbir fiksnog iznos koji Zakupac ima obavezu da plati u toku cijelog Perioda zakupa (**Fiksna zakupnina**), bez obzira na bilo kakve okolnosti, i promjenljivu komponentu koja odgovara 5 % ukupnih prihoda, ostvarenih iz poslovanja Rezorta u svakoj fiskalnoj godini. ("**Varijabilna zakupnina**").

Iznos fiksne zakupnine neće biti manji od 0,18 E/m² površine predmeta zakupa.

8.2 U skladu sa obavezujućom ponudom, Zakupac je u obavezi platiti minimum varijabilne zakupnine u iznosu od 0.5 mil eura godišnje

8.3 Godišnja zakupnina će se obračunavati u skladu sa formulom koja je detaljno data u Aneksu 2 i plaćaće se godišnje unaprijed, najkasnije do 31.janura tekuće godine za datu godinu. Zakupac duuguje i plaća fiksni dio zakupnine od trenutka zatvaranja transakcije do isteka Ugovora. Zakupac će punu zakupninu, koja uključuje fiksni i varijabilni dio kako je ovim ugovorom definisano, počinje plaćati od dana koji je u Investicionom planu definisan kao dan završetka radova na Rizortu, ili od bilo kojeg drugog dana kada Zakupac počne ostvarivati prihod od predmeta zakupnine, što prije nastupi.

8.4 Varijabilni dio zakupnine za svaku godinu će biti obračunat unaprijed i plaćen na osnovu finansijskih izvještaja kompanije operatera prema ukupnim prihodima iz prethodne godine. Na kraju date godine, obaviće se balansiranje avansno plaćene zakupnine sa iznosom zakupnine koja stvarno treba biti plaćena.

8.5 Na dan početka prve godine nakon početka obavljanja poslovanja, dio godišnje varijabilne zakupnine će se unaprijed obračunati i plaćati na osnovu ukupnog prihoda iz poslovanja kako je već predviđeno Biznis planom Zakupca za tu godinu.

8.6 Ugovorne strane revidiraće godišnju zakupninu svake treće godine od datuma zaključenja ovog ugovora o zakupu u skladu sa stopom povećanja zakupnina koju registruje Zavod za statistiku - MONSTAT .

8.6 Zakupodavac će obezbijediti da lokalana samouprava u skladu sa pozitivnim propisima, primi odgovarajuće koristi iz ostvarene zakupnine po ovom ugovoru.

DIO IV – OBAVEZE ZAKUPCA

9. INVESTICIONI PLAN

9.1 Investicioni program

9.1.1 Zakupac se obavezuje da će koristiti Valdanos isključivo za izgradnju, razvoj i rad Rizorta u skladu sa Investicionim planom i Dogovorenim standardom i bilo kojim drugim primjenjivim zakonom.

9.1.2 U skladu sa Obavezujućom ponudom koju je podnio Zakupodavcu u po Javnom pozivu na Tender, Zakupac će preuzeti obavezu razvoja Rizorta u skladu sa ciljevima transakcije koja je data u Tenderskoj dokumentaciji i da će ispuniti obaveze finansiranja i završetka radova u skladu sa ovim ugovorom o zakupu, Investicionim planom, do datuma završetka radova, ili bilo kojeg drugog datuma kako se već mogu dogovoriti napismeno obje strane u ugovoru.

9.1.3 Zakupac neće koristiti Lokalitet Valdanos u bilo kakve nelegalne svrhe, niti na bilo kakav način koji bi uzrokovao gubitak, povredu, nelagodnost ili neprijatnost Zakupodavcu ili bilo kojoj drugoj osobi u neposrednom okruženju.

9.2 Tehnička dokumentacija

9.2.1 Zakupac će da obezbijedi da Tehnička dokumentacija bude pripremljena i revidirana u skladu sa Zakonom, u roku od šesdeset (60) dana nakon Zaključenja. U roku od tri dana od dana dobijanja izvještaja od strane revizora, Tehničku dokumentaciju će Zakupodavcu podnijeti Zakupac radi odobrenja, a to odobrenje se neće odbiti bezrazložno i nakon odobrenja od Zakupodavca, obje strane će potpisati Master plan. Zakupac će podnijeti zakupodavcu Projekte koji su obrađeni na nivou Idejnog rješenja.

9.2.2 Profesionalni tim će da pripremi Tehničku dokumentaciju . Zakupac potvrđuje da je preduzeo sve neophodne korake da bi bio realno zadovoljan sa kompetentnošću i radom svakog člana profesionalnog tima u vezi sa odgovornostima koje ima u smislu projekta Tehničke dokumentacije , koji mora da obezbijedi usaglašenost sa dogovorenim standardima, zakonom o zaštiti životne sredine i bilo kojim drugim primjenjivim zakonima i održivim uticajima koje može imati Rizort na okruženje u skladu sa uslovima Zakona o prostornom palniranju i izgradnji.

9.2.3 Zakupac može da pravi varijacije u odnosu na Tehničku dokumentaciju bez saglasnosti Zakupodavca s tim da:

(a) su varijacije u skladu sa Studijom lokacije i bilo kojim drugim zakonskim propisima;

(b) bilo koji materijal koji se može koristiti u zamjenu za materijal predviđen Tehničkom dokumentacijom mora da bude istog ili boljeg kvaliteta;

(c) varijacije ne utiču na rokove previđene Investiconom Planom .

(d) dogovoreni luksuzni (4+ zvjezdice/5 zvjezdica) Standard rizorta se poštuje i ne može biti izmijenjen

(e) Zakupac odmah obavještava Zakupodavca o varijacijama.

9.3 Zahtjevi za izdavanje dozvola

9.3.1 U roku od deset (10) dana nakon što obje strane potpišu Tehničku dokumentaciju, Zakupac će podnijeti zahtjeve za izdavanje dozvola nadležnom državnom organu (Dozvole).

9.3.2. Zakupac je u obavezi da podnese kompletne i perfektne dokumente, u skladu sa Zakonom, kako bi nadležni državni organ izdao odgovarajuće dozvole. Kašnjenje u izdavanju dozvola uzrokovano nekompletnom ili pogrešnom dokumentacijom biće kalkulirano na teret Zakupca, kao neopravdano kašnjenje.

9.3.3 Zakupac će redovno obavještavati Zakupodavca o progresu po pitanju zahtjeva za izdavanje dozvola i obezbijediti kopije prepiske sa odgovornim organima, ukoliko to Zakupodavac bude zahtijevao.

9.3.4 Zakupodavac će pružiti svu odgovarajuću pomoć Zakupcu u procesu dobijanja planskih dozvola.

9.3.5 Ukoliko bilo koji odgovorni organ ne obradi plansku prijavu u vremenskom periodu koji je predviđen Zakonom (uključujući sve produžetke u odnosu na taj period za koje se dogovore zakupac i zakupodavac), Zakupac će, u roku od deset dana nakon tog perioda, obavijestiti Zakupodavca, kako bi se početak rada odložio za potrebiti period, samo ako se dokaže da je kašnjenje nastalo bez krivice Zakupca.

9.4 Radovi

9.4.1 Zakupac će biti obavezan da započne radove u roku od šest (6) mjeseci od dana izdavanja građevinske dozvole (**Datum početka izvođenja radova**) od strane Zakupodavca, osim u slučaju da dođe do kašnjenja u izdavanju planskih dozvola iz razloga koji su mimo uticaja i kontrole od strane Zakupca.

9.4.2 Zakupac ima obavezu da se Radovi izvode:

- a) na dobar, efikasan i siguran način i da se koristi samo materijal dobrog kvaliteta koji je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata Zakonom o zaštiti životne sredine i Dogovorenim standardima luksuznog rizorta, i drugim propisima koji su na snazi u Crnoj Gori..
- b) U skladu sa planovima, planskim dozvolama i svim statutarnim ili drugim pravnim zahtjevima i preporukama ili obavezama lokalne vlasti; i
- c) U skladu sa svim pravima, odredbama, obavezama, predviđanjima i uslovima koji utiču na Valdanos.

9.4.3 Zakupac je obavezan da obezbijedi da se kompanija operater ili drugi izvođač ili bilo koje lice koje radi ili izvodi bilo kakve radove:

- a) ne uzrokuje neprijatnost, štetu ili povredu bilo kojoj osobi ili samom Valdanosu usljed sprovođenja radova;

- b) bilo kakvo uznemiravanje susjednim vlasnicima, stanovnicima ili građanstvu uopšte je svedeno na minimum;
- c) Valdanos je obezbijeđen u svako doba tako da je onemogućen neovlašćen pristup koliko je to moguće;
- d) Valdanos se održava uredno i smeće se redovno sklanja;
- e) zemlja, šljunak ili makar koji drugi materijal se ne odnosi iz Valdansa osim do onog stepena koji je neophodan za izvođenje radova;
- f) potrebni dogovori se obavljaju sa relevantnim vlastima za snabijevanje vodom, strujom i ostalim komunalnim uslugama koje omogućavaju izvođenje radova;
- g) građevine na Valdansa se održavaju u dobrom stanju; i
- h) Sve razumne instrukcije Zakupodavca za otklanjanje vrijednih, istorijskih ili nekih drugih predmeta koji su od interesa za Zakupodavca, a nalaze se u Valdansu, se moraju ispoštovati.

9.5. Operativne aktivnosti

9.5.1 Kompanija operater

U roku od trideset (30) dana od dana zaključenja (ili duže ukoliko se strane tako dogovore) u cilju izvršenja ovog ugovora o zakupu, Zakupac će da osnovati kompaniju sa posebnim ciljem ("Kompanija operater") u dozvoljenom pravnom obliku u skladu sa zakonima u Crnoj Gori i da dodijeli dio svojih prava i obaveza u skladu sa ovim ugovorom novom licu, s tim da ostane zajednički odgovorno sa Kompanijom operaterom za sve obeveze preuzete u skladu sa ovim ugovorom o zakupu.

9.5.2 Računovodstvene knjige

- a) Zakupac će biti dužan obezbijediti da kompanija operater vodi računovodstvene poslove u svojoj kancelariji u Crnoj Gori u skladu sa i prihvaćene računovodstvene prakse koja se generalno koristi u hotelima i centrima za odmor, i slične knjige i evidenciju koje mogu biti potrebne radi prikazivanja radova i radova na održavanju koji su izvedeni pod ovim Ugovorom i ukupne prihode od poslovanja ("**Računovodstvene knjige**"). Zakupac je dužan da obezbijedi da kompanija operater vodi računovodstvene knjige za dati lokalitet u eurima. Računovodstvene knjige i ostale knjige i evidencija će biti dostupna u svako razumno vrijeme Supervizoru i Zakupodavcu radi kontrole.
- b) Zakupac će biti dužan da obezbijedi da kompanija operater podnosi Zakupodavcu revizorske finansijske izvještaje (**Izvještaj o Profitu i gubitku**) i godišnji završni račun (**Završni račun**) za datu Finansijsku godinu ne kasnije od 30 dana od početka naredne Finansijske godine da bi prikazao svoj ukupan prihod od poslovanja

(Finansijski izvještaj). Zakupac će u isto vrijeme obezbijediti da kompanija operater Zakupodavcu da na uvid godišnji završni račun za poslovanje u toku iste finansijske godine. Završni račun i finansijski izvještaj u odnosu na poslovanje na datom predmetu zakupa će biti potvrđen od strane crnogorske sertifikovane računovodstvene firme.

- c) Zakupac će biti dužan da obezbijedi da kompanija operater promoviše i obavlja poslovanje u skladu sa Investicionim planom i osiguraće da dati predmet zakupa, u toku perioda zakupa, uvijek bude u skladu sa standardima i obavezama koje su date u Investicionom planu, da bi održali njegovu kategoriju na navou centra za odmor od četiri zvjezdice+ / 5 zvjezdica - Rizort.

9.6 Radovi na održavanju

9.6.1 Od dana počinjanja radova, Zakupac će obezbijediti da kompanija operater sprovodi redovno radove na održavanju da bi obezbijedila da Rizort uvijek bude u skladu sa standardima visokog kvaliteta, luksuzne (4+ ili 5 zvjezdica) i da bude eko-održiv rizort u skladu sa Projektom održavanja koji je dat u Tehničkoj dokumentaciji sa odobrenim menadžmentom i datim smjernicama za radove na održavanju, i kada je to primjenljivo, standarde koje može da zahtijeva bilo koja osoba koja ima nadležnost nadgledanja radova održavanja u Rizortu:

- a) zamjena i instaliranje svih uređaja u zgradama u rizortu;
- b) održavanje u odgovarajućem stanju svu opremu koja je dio ili je instalirana u ili služi za održavanje zgrada;
- c) održavanje i renoviranje unutrašnjosti i spoljašnost zgrada;

10. Lokalni preduzimači i lokalno proizveden materijal

10.1 U toku perioda rada, Zakupac i kompanija operater će:

- a) dati prioritet domaćim preduzimačima i pod-preduzimačima, ukoliko je njihovo izvođenje radova uporedivo sa međunarodim standardom, a kvalitet rada tog domaćeg izvođača zadovoljava uslove koje zahtijeva Zakupac.

11. Radna prava i obuka osoblja iz Crne Gore

11.1 Zakupac se slaže da će poslovna legislativa za imigracione pasoše, vize i poslovnu regulativu u Crnoj Gori biti pravno primjenljiva na sve strane radnike koji rade kod Zakupca u Crnoj Gori.

11.2 Zakupac će da obezbijedi da kompanija operater uposli kvalifikovano osoblje na svim nivoima i za sve kategorije da bi obezbijedila odgovarajući standard luksuznosti i efikasnost aktivnosti u toku perioda rada i vođenja poslova nakon toga. Zakupac garantuje da će obezbijediti najmanje [50%] odgovarajuće radne snage u toku perioda Zakupa za razvoj i operativnost rizorta iz Crne Gore, s tim da njihov nivo kvalifikacija može da garantuje ispunjenje standarda luksuznog rizorta.

11.3 Upravljanje svim aktivnostima će se sprovoditi u dobroj vjeri bez diskriminacije.

11.4 Zakupac će, nakon konsultacija sa Zakupodavcem, pripremiti i sprovesti specijalistički program obuke za sve svoje zaposlene koji su iz Crne Gore koji su zaposleni i rade u skladu sa ovim odredbama uzimajući u obzir odgovarajuće aspekte zabavne i hotelske industrije. Zakupac se zalaže da postepeno zamijeni svoje ne-izvršno osoblje koji su iz inostranstva, sa kvalifikovanim domaćim osobljem u skladu sa mogućnostima.

12 KOMUNALIJE I USLUGE

12.1 Od dana zaključenja, Zakupac plaća sve troškove u vezi snabdijevanja i otklanjanja, električnog napajanja, gasa, vode, kanalizacije, telekomunikacija, podataka i ostalih usluga i komunalija do i/ili od Lokalitet Valdanosa.

12.2 Ukoliko se bilo koji od ovih troškova može platiti u vezi sa Predmetom zakupa zajedno sa drugim obližnjim predmetom zakupa, Zakupac plaća fer udio u ukupnom trošku.

21.3 Zakupac se ponaša u skladu sa svim primjenjivim zakonima i sa svim perporukama relevantnog snabdjevača u odnosu na korišćenje usluga i komunalija koje nude.

13. ZNACI

13.1 U ovoj klauzuli **Znaci** obuhvataju znakove, postere, plakate, table, reklame i slično.

13.2 Zakupac može stavljati Znakove na spoljni dio Predmeta zakupa i izlagati unutar Predmeta zakupa znakove dizajna, veličine i broja i na način koji je prikladan samom Valdanosu, poslovanju i standardu rizorta .

14 USKLADIVANJE SA ZAKONIMA

14.1 Zakupac je dužan raditi u skladu sa svim primjenjivim zakonima i mjerodavnim pravom koji se odnose, ali ne ograničavaju na:

- a) Valdanos i zauzimanje i korištenje Valdanosa od strane Zakupaca;
- b) Svako korištenje Javnih usluga i mašinerije kao i opreme za opsluživanje Valdanosa;

- c) Bilo kakve radove na održavanju koji se sprovede na Valdnosu uključujući instalacije novih komunalija; i
- d) Sve materijale koji se čuvaju na i/ili su odloženi sa Predmeta zakupa.

14.2 Bez prejudiciranja prema bilo kakvoj obavezi koja je na Zakupcu da dobije bilo koju vrstu saglasnosti i/ili odobrenja u skladu sa Valdanosom, (i bilo da jeste i/ili nije odrađena u skladu sa bilo kojim zakonom) Zakupac radi sledeće:

- a) proslijediti kopiju relevantnog dokumenta Zakupodavcu, i
- b) preduzeti sve korake neophodne da bi se bilo u skladu sa upozorenjem i/ili nekom drugom vrstom komunikacije i preduzeti ostale poteze u vezi sa tim onako kako Zakupodavac može da zahtijeva.

14.3 U roku od tri dana nakon uručjenja bilo kakvog upozorenja i/ili neke druge vrste komunikacije koja utiče na Predmet zakupa, Zakupac će da obezbijedi da kompanija operater efikasno započne sve radove koji su neophodni u skladu sa primjenjivim zakonima na Lokalitetu Valdanos bilo od strane Zakupca ili Zakupodavca.

14.4 Zakupac ne podnosi zahtjev za bilo kakvu plansku dozvolu za dati Predmet zakupa bez odobrenja Zakupodavca i taj se zahtjev ne uskraćuje bez razloga.

14.5 Čim Zakupac otkrije bilo kakvo bitno oštećenje na Predmetu zakupa, o tome obavještava Zakupodavca.

14.6 Zakupac održava Predmet zakupa opremljen protiv požarnim aparatima, detektorima i uređajima i opremom i požarnim alarmima koji su obavezni pod svim relevantnim zakonima i/ili ih zahtijevaju osiguravatelji Predmeta zakupa i/ili su iz racionalnih razloga dati kao preporuka od njih i/ili ih Zakupodavac iz racionalnih razloga zahtijeva i oni čuvaju te uređaje, opremu i alarme, pravilno ih održavaju i daju na provjeru.

DIO V - PRAKTIČNO ZAVRŠAVANJE RADOVA I INSPEKCIJA

15 . PERIOD IZVOĐENJA RADOVA - INSPEKCIJA I PRAVNI LIJEK

15.1 U roku od sedam (7) dana nakon zaključenja, Zakupodavac će, na trošak Zakupca postaviti kvalifikovanog nezavisnog nadzornika kao supervizora (**Supervizor**), koji može biti fizička ili pravna osoba, koji će nadgledati sprovođenje radova u Valdanosu u toku perioda izvođenja radova u skladu sa Investicionim programom i u skladu sa Zakonom.

Po diskrecionom pravu supervizora, supervizija Radova može se izvoditi bilo kada.

15.1.1 Supervizor je pravna osoba, tim ili pojedinac kojeg je odabrao Zakupac radi kontrole spovoženja radova po ovom Ugovra i ovog Ugovora.

Supervizor će biti imenovan tako što će Zakupodavac identifikovati po svom izboru tri odvojene ponude za Supervizora, koje će dostaviti Zakupcu, a koji će zatim od te tri ponude izabrati jednu u roku od 14 dana od kada dobije listu sa tri potencijalna Supervizora.

Ukoliko Zakupac ne odabere jednog od pruženih Supervizora, izbor će izvršiti Zakupodavac samostalno. Troškove rada Supervizora snosi zakupac.

15.2 Supervizor može ući u Valdanos i prostorije kompanije operatera u bilo koje vrijeme u toku trajanja radova nakon upućivanja blagovremenog obavještenja od 24 časa predstavniku Zakupca, da bi ispitao (i) napredovanje radova, (ii) usklađivanje svih Radova sa dogovorenim standardima kao i vremenske rokove u skladu sa Investicionim programom, (iii) Računovodstvene knjige i njihovu usklađenost sa investicionim planom po pitanju troškova izvođenja radova. Prilikom ulaska na lokalitet Valdanos, supervizor neće ometati radove i neće davati nikakve direktne naredbe radnicima kompanije, agentima ili predstavniku Zakupca na lokalitetu Valdanos.

15.3 Ukoliko supervizor, u toku inspekcije, otkrije da se radovi ne izvode u skladu sa Tehnickom dokumentacijom, Ugovorom o izgradnji ili dogovorenim standardom po Investicionom planu, ili da ozbiljno kasne u sprovođenju radova, ili da postoji nesklad u iznosu radnih troškova u odnosu na Investicioni plan, objema stranama će podnijeti detaljni izvještaj. Zakupac ima obavezu da se sve primjedbe, zahtjevi i prigovori koje je supervizor dao otklone u datom roku, a na zadovoljstvo Zakupodavca. Kompanija operater obavlja sve ispravke.

15.4 Zakupac će da obezbijedi da Kompanija operater podnosi Supervizoru redovne izvještaje svakih šest (6) mjeseci od dana početka izvođenja Radova po pitanju nivoa izvršenih Radova i troškova Radova.

15.5 Zakupac će da obezbijedi da Supervizor sprovodi svoj rad bez smetnje i Zakupac će biti odgovoran da obezbijedi da Kompanija operater poštuje obaveze da podnosi redovne izvještaje po pitanju nivoa izvršenih radova i troškova rada. Ukoliko Kompanija operater ne uspije da podnese svoje redovne izvještaje, Zakupodavac može zahtijevati od Zakupca da plati Zakupodavcu sumu od [IZNOS] za svaku sedmicu (i/ili ratu za dio sedmice) kašnjenja podnošenja izvještaja od strane Kompanije operatera, *kao likvidirane štete*.

16 PRAKTIČAN ZAVRŠETAK RADOVA

16.1 Zakupac ima obavezu da Arhitekta, i u skladu sa Zakonom, uputi obavještenje i izjavu Supervizoru gdje potvrđuje završetak Radova u skladu sa Tehnickom dokumentacijom i Ugovorom o izgradnji. Zakupodavac će da obezbijedi da Supervizor blagovremeno obavijesti Arhitektu u roku od najmanje deset (10) dana da izvrši inspekciju Lokaliteta Valdanos radi izdavanja sertifikata Praktičnog kraja radova. Zakupac će da obezbijedi da Arhitekta prisustvuje inspekciji da bi dao iskaze i detaljna obavještenja o izvedenim Radovima. Supervizor će biti slobodan da uzme u obzir sve iskaze koje su načinjene od strane Arhitekta kada se uzima u obzir izdavanje sertifikata Praktičnog završetka radova u skladu sa uslovima datim u Tehnickoj dokumentaciji i Ugovoru o gradnji.

16.2 Zakupac će dati kopiju sertifikata Praktičnog završetka radova Zakupodavcu odmah nakon izdavanja, počevši od dana kada može doći do predaje javnog sadržaja.

16.3. Izdavanje sertifikata praktičnog završetka radova će biti zaključni dokaz koji je obavezujući za sve strane da su radovi završeni u skladu sa uslovima ovog Ugovora o zakupu, predmet izdavanja upotrebne dozvole od strane kompetentnog organa, u skladu sa Zakonom o prostornom planiranju i izgradnji.

16.4 Ukoliko supervizor, u toku inspekcije na Lokalitetu Valdanos, otkrije da radovi nijesu završeni u skladu sa Tehnickom dokumentacijom i Ugovorom o izgradnji, podnijeće izvještaj objema stranama učesnicama detaljan izvještaj u pisanoj formi koji daje novi rok za završetak Radova. Zakupac će da obezbijedi da se sve preporuke koje je dao Supervizor odrade u roku razumno datog vremena, Uz pravo da naplati Činidbenu garanciju u skladu sa Klauzulom 30.2,

17 INSPEKCIJA OPERACIJA

17.1 Od dana početka poslovanja, supervizor može da stupi na zakupljeni dio Valdanosa da bi ispitao stanje i stepen opravke i može da upozori zakupca u vezi bilo kojeg kršenja dogovora u skladu sa ovim ugovorom o zakupu koji se odnosi na održavanje i stanje i opravku zakupljenog dijela Valdanosa.

17.2. Ukoliko Zakupac ili kompanija operater nije započela sa radom koji je potreban da bi se otklonilo takvo kršenje u roku od 30 dana nakon upozorenja (ili ukoliko se radovi zahtijevaju po osnovi hitnosti, onda odmah) ili ukoliko Zakupac ne sprovodi radove po dogovorenoj dinamici, onda zakupodavac može da stupi na zakupljeni posjed i obavi neophodne radove.

17.3 Troškove koje tom prilikom snese Zakupodavac u skladu sa ovom klauzulom (i bilo koje troškove profesionalne usluge) će se smatrati dugom Zakupca prema zakupodavcu i on ga je dužan isplatiti po pozivu.

17.4 Bilo kakva akcija koju zakupodavac preduzme u skladu sa ovom klauzulom će biti bez prejudiciranja ostalih prava zakupodavaca, uključujući i ona data u klauzuli 30

17.5 U skladu sa zahtjevima odgovornih opštinskih i vladajućih organa, javnost ima pravo koristiti javno sadržaje koji su definisani u odgovarajućem obavještenju o sertifikatu, i zakupac će dozvoliti javnosti pristup ovim javnim sadržajima.

17.6 Predstavnici relevantnog organa vlasti na koga će se prenijeti javni sadržaji će imati pravo pristupa Lokalitet Valdanosu radi sprovođenja radova na održavanju do stepena koji je praktično realan i predmet je prethodnog pismenog obavještenja zakupca.

DIO VI - GARANCIJE I ZASTUPANJE

18 GARANCIJE I ZASTUPANJE ZAKUPCA

18.1 Zakupac zastupa i garantuje Zakupodavcu da je svaka od navedenih izjava istinita i tačna kao na dan potpisivanja:

- a) Zakupac je organizovan i validno postoji u skladu sa zakonima [nadležnost inkorporacije zakupca], i ima vlast i pravo da posjeduje svoju imovinu, da vodi poslovanje kao što ga sprovodi u datom momentu i da obavlja transakcije koje su date u ovom ugovoru o zakupu;

- b) sprovođenje, predaja i izvođenje ovog ugovora o zakupu od strane zakupca, dokumenta o transakcijama čiji je dio i obavljanje transakcija koje su date u sklopu prava zakupca i odgovornog organa, i takve su (ili će biti prije izvršenja u tom smislu) sa zakonski datim pravom u skladu sa svim preduzetim neophodnim radnjama.
- c) kada se ovaj ugovor o zakupu i svaki dokumenat transakcije u kojem učestvuje ili će učestvovati, redovno izvrši i preda, tada obrazuje pravne, validne i obavezujuće stavke za zakupca, koje se mogu sprovoditi protiv zakupca u skladu sa datim uslovima, osim u slučaju da mogućnost sprovođenja može da bude usljed procesa bankropta, insolventnosti, reorganizacije, moratorijuma, ili nekih drugih sličnih zakona koji generalno utiču na prava kreditora (povjerenika), i opšte principe pravičnosti (bilo da se sprovođenje obavlja putem postupka poravnjanja ili pred zakonom), i obaveze Zakupca u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu i dokumenta transakcija gdje je jedna od ugovorenih strana ili će to biti, a koje su ili će biti nepodređene obaveze koje nijesu predmet prethodnih potraživanja u skladu sa bilo kojim primjelnjivim zakonom. Izbor crnogorskog zakona kao mjerodavnog prava u ovom ugovoru o zakupu je validan izbor zakona.
- d) za redovnu i obaveznu autorizaciju, izvršenje, predaju ili sprovođenje ovog ugovora o zakupu, dokumenata o transakciji gdje je zakupac jedan od ugovorenih strana ili korišćenje transakcija onako kako su date u ovom ugovoru ili u dokumentima o transakcijama, nije potrebna autorizacija, pristanak, odobrenje, neka druga radnja, obraćanje nekome, podnošenje zahtjeva bilo kom od organa koji imaju nadležnost nad zakupcem ili nekom drugom osobom, osim (i) one autorizacije, pristanak, dozvole i odobrenja koja su dobijena, važeća i na snazi, (ii) ona obraćanja i podnošenja zahtjeva koja su sačinjena i ostala na snazi, i (iii) ona odobrenja koja su neophodna radi ispunjenja zahtjeva precedentnim uslovima.
- e) ni sprovođenje, predaja ili izvođenje od strane Zakupca ovog ugovora o zakupu, dokumenta o transakcijama u kojima je ili će biti ugovorenih strana, niti korišćenje transakcija koje su date u ovom ugovoru o zakupu ili dokumenta o transakcijama u kojima je ugovorenih strana ili će biti ugovorenih strana (i) ne krše ni jednu od odredbi konstitutivnih dokumenata zakupca ili bilo koji ugovor o zakupu, ili neki drugi instrument kome zakupac pripada ili na bilo koji dio odgovarajućeg vlasništva ili sredstava na koji je vezan, ili bilo koja odredba primjenljivog zakona ili (ii) rezultiraju ili zahtijevaju stvaranje ili nametanje bilo koje vrste dažbina na bilo koje vlasništvo, sredstva ili prihode zakupca, u svakom slučaju, osim ukoliko ne može da ima negativne materijalne efekte.
- f) nema zadržavanja ili, prema znanju zakupca, prijetnje, tužbe, potraživanja, akcije, istraživanja ili postupka koji bi uticao na zakupca ili na bilo koji dio njegovog vlasništva ili sredstava pred sudom, Zakupodavcuom agencijom, arbitrom, što je realno moguće da se utvrdi suprotno u odnosu na zakupca, a ukoliko bi se utvrdilo suprotno u odnosu na zakupca, imalo bi negativne materijalne posljedice.
- g) Zakupac radi u skladu sa svim relevantnim zakonima koji su na snazi u njegovoj zemlji i svim Primjenljivim zakonima, osim one vrste neusklađivanja sa zakonom koja nije u skladu jer ne može da ima negativan materijalni efekat;

- h) zakupac se ne suočava sa mogućom insolventnošću;
- i) zakupac ima dovoljno gotovine, obezbijedene linije kredita ili neke druge izvore odmah dostupnih fondova da bi finansirao Escrow račun i plaćao godišnju zakupninu Zakupodavcu pri zaključenju u skladu sa uslovima datim u ovom ugovoru o zakupu.
- j) Zakupac koristi i da će nastaviti da koristi odgovarajuće vještine i sprovoditi odgovarajuću brigu pri pripremi Tehnicke dokumentacije i u izvođenju svojih obaveza u vezi sa razvojem putem upravljanja kompanijom operaterom.
- k) zakupac je ispitao Valdanos i zadovoljan je što Valdanos fizički odgovara cilju investicionog plana.
- l) nikakav materijal i/ili supstance neće biti korišćene prilikom Radova koje nijesu, u vremenu upotrebe, primjenjivim zakonom odobrene.
- m) zakupac i kompanija operater vode i vodiće računa pri odabiru materijala koji je specifikovan u Tehnickoj dokumentaciji i način na koji će materijali da se koriste, da bi se izbjegle hazardne posljedice po zdravlje i bezbjednost bilo koje osobe i kršenje bilo kojeg zakona o zaštiti životne sredine i da se obezbijedi dugoročna energetska efikasnost i strukturalni integritet i obnova građevine koja se radi kao dio Investicionog plana.

19 Izjave i garancije Zakupodavca

19.1 Zakupodavac reprezentuje i garantuje Zakupcu da je svaka od ovih izjava istinita i tačna i tako data na dan potpisivanja:

a) sprovođenje, predaja i činjenje koje obavlja Zakupodavac ovog ugovora o zakupu, i dokumenti o transakcijama u kojima je učesnik i korišćenje transakcija koje su ovdje date spadaju u domen vlasti i nadležnosti Zakupodavca i jesu (ili će biti prije izvršenja) redovno odobrene svim neophodnim akcijama;

b) ovaj ugovor o zakupu i svaki od dokumenata transakcije u kojem ima dijela, kada se redovno sprovede i preda, čini pravne, validne i obavezujuće elemente u odnosu na Zakupodavca, koji se mogu sprovesti protiv Zakupodavca u skladu sa uslovima i obavezama zakupodavca u skladu sa ovim ugovorom o zakupu i dokumentima transakcije čiji dio su nezavisne obaveze koje nijesu predmet prethodnih potraživanja u skladu sa bilo kojim primjenjivim zakonom. Izbor crnogorskog zakona kao mjerodavnog zakona ovog ugovora o zakupu i dokumenta transakcija je validan izbor zakona.

c) za redovnu i obaveznu autorizaciju, izvršenje, predaju ili sprovođenje ovog ugovora o zakupu, dokumenata o transakciji gdje je zakupodavac jedna od ugovorenih strana ili korišćenje transakcija onako kako su date u ovom ugovoru ili u dokumentima o transakcijama, nije potrebna autorizacija, pristanak, odobrenje, neka druga radnja, obraćanje nekome, podnošenje zahtjeva bilo kom od organa koji imaju nadležnost nad zakupodavcem ili nekom drugom osobom, osim (i) one autorizacije, pristanak, dozvole i odobrenja koja su dobijena, važeća i na snazi, (ii) ona obraćanja i podnošenja zahtjeva koja su sačinjena i ostala

na snazi, i (iii) ona odobrenja koja su neophodna radi ispunjenja zahtjeva precedentnim uslovima.

d) ni sprovođenje, predaja ili izvođenje od strane Zakupodavca ovog ugovora o zakupu, dokumenta o transakcijama u kojima je ili će biti ugovorenih strana, niti korišćenje transakcija koje su date u ovom ugovoru o zakupu ili dokumenta o transakcijama u kojima je ugovorenih strana ili će biti ugovorenih strana (i) ne krše ni jednu od odredbi iz ovog ugovora o zakupu ili obavezu ili neki drugi instrument čiji dio čini zakupodavac ili po kojem je bilo koji dio datog vlasništva ili sredstava vezan, ili bilo koja odredba primjenljivog zakona ili (ii) rezultiraju ili zahtijevaju stvaranje ili nametanje bilo koje vrste dažbina na Valdanos, na sredstva Zakupodavca, osim ukoliko ne može da ima negativne materijalne efekte.

e) Zakupodavac nije uključen i nema zadržavanja ili, prema saznanju Zakupodavca, prijetnje, tužbe, potraživanja, akcije, istraživanja ili postupka koji bi uticao na Zakupodavca dio Valdanos zemlje pred sudom, agencijom zakupodavca, arbitrom, što je realno moguće da se utvrdi suprotno u odnosu na zakupca, a ukoliko bi se utvrdilo suprotno u odnosu na zakupca, imalo bi negativne materijalne posljedice, osim podataka koji su saopšteni Zakupcu a tiču se moguće restitucije prava trećim licima.

f) Zakupodavac je jedini pravni i korisnički vlasnik Valdanos zemljišta i sredstava i pravo da razvija i uređuje Valdanos zemljište, i nije stvorila ili pristala da se stvori ili da podnese da se stvore makar kakvi realni tereti nad i u odnosu na sredstva ili prava na Valdanos zemljištu i nema obaveza ili ugovora o zakupu od strane Zakupodavca da proda ili na drugi način se riješi sredstava ili prava nad Valdanosom;

g) zakupac i kompanija operater će imati punu upotrebu i korišćenje Valdanos lokacije i imovine, i steći će punu svojinu i posjed nad novom imovinom u svrhu izgradnje i upravljanja resortom u skladu sa ovim ugovorm o zakupu.

h) nakon završetka transakcije koja je data u ovom ugovoru o zakupu, Zakupac i kompanija operater će imati puno pravo da koriste Valdanos zemljište radi razvoja i upravljanja Valdanosom u skladu sa uslovima ovog ugovora o zakupu, i

i) neposredno pred zaključenje, zakupodavac i zakupac će ponoviti svoje date prezentacije i garancije koje su date u Klauzulama 18 i 19 respektivno, u odnosu na činjenice i okolnosti koje su postojale neposredno prije zaključenja.

19.2 Svaka od ugovorenih strana objavi da je skopila ovaj ugovor o zakupu oslanjajući se samo na reprezentaciju, garancije i ostale potvrde koje su date u ovom ugovoru o zakupu bez prejudiciranja na opštost datog, zakupodavac ne daje reprezentaciju i garancije u smislu:

a) vjerovatnoće uspješnog marketinga Valdanos lokacije kao turističke destinacije;

b) bilo kakva geološka, tehnička, prognoze ili evaluacije koje se tiču Valdanos lokacije;

c) dokumenta na koja se ovdje pozivaju, ili tačnost i/ili kompletnost bilo kojih dokumenata iz Data Room-a koja su pripremljena od strane Zakupodavca ili bilo koje osobe ili koja sadrže neko mišljenje, prognozu ili evaluaciju Zakupodavca ili bilo koje druge osobe,

d) fizičko stanje ili prilike bilo kojih od sredstava koja se tu koriste, ili su na neki drugi način povezana sa Valdanos lokacijom; i

e) iznos bilo kojih troškova koji su u vezi sa odgovornošću prema životnoj sredini a koja proističe na ili nakon dana zaključenja, ili stepen bilo koje odgovornosti u vezi sa tim.

19.3 Svaka od ugovorenih strana potvrđuje da je primila nezavisni finansijski, pravni i poreski savjet u vezi uslova ovog ugovora o zakupu i da su dokumenta koja treba sprovesti u skladu sa ovim ugovorom o zakupu i svakom transakcijom ovdje obavljenom.

Dio VII - PRAVO NA IMOVINU

20 Pravo na imovinu

20.1 Vlasništvo zakupodavca

Zakupodavac je i biće dok se drugačije ne ugovori potpuni vlasnik svih prava i stvari, pokretnih ili nepokretnih, ili funkcionalno povezanih za Valdanosom, bez obzira da li na dan zaključenja postoje ili se kasnije na Valdanos instaliraju ili sa njim učine povezanim.

Izuzetak od ovog pravila regulisan je isključivo klauzulom 20.3.

20.2 Pravo na uživanje

20.2.1 U toku perioda zakupa, Zakupac i kompanija operater imaju pravo na potpunu upotrebu i korišćenje Valdanos lokacije, svih sredstava i novih sredstava kako je već dato gore u tekstu u vezi sa radnjama koje se obavljaju u rizortu.

20.3 Vlasništvo zakupca

20.3.1 Kao izuzetak iz klauzule 20.1, zakupodavac će dozvoliti Zakupcu da stekne vlasnička prava nad određenim novim sredstvima koje je izgradio Zakupac u Valdanosu i dio zemlje u skladu sa Investicionim planom.

U svakom slučaju i bez obzira na druga dokumenta, Zakupac ne može steći ili tražiti sticanje svojine nad novim sredstvima(objektima) i/ili zemljištu, ukoliko takvo sticanje prelazi 20% ukupno izgrađenih objekata na predmetu zakupa, osim ukoliko Zakupac takvo što dozvoli posebnim aktom, nezavisno od ovog ugovora, a u cilju ostarenja svrhe Ugovora.

20.3.2 Zakupodavac će omogućiti zakupcu da u skladu sa posebnim Ugovorom koji će ugovarači zaključiti stekne svojinu nad objektima i zemljištem koji su dio Rizorta. Takav Ugovor stranke će zaključiti u pogledu objekta i zemljišta koji su definisani prihvaćenim Investicionim planom, a tek po nastupanju uslova da Supervizor potvrdi da je najmanje 80% Radova sprovedno u djelo.

20.4 Vraćanje Valdanoš zakupa Zakupodavcu

20.4.1 Na kraju isteka vremenskog perioda zakupa, ili ranije u slučaju ranog raskida ovog ugovora o zakupu u skladu sa klauzulom 4 ili klauzulom 25, Zakupac će vratiti Predmet Lokaliteta Valdanoš – uključujući ali se ne ograničavajući, na sva nova sredstva, osim vlasništva zakupca koje je posebnim ugovorom prenijeto od strane zakupodavca na dan isteka roka zakupa, osim u slučaju obnove ugovora o zakupu u skladu sa Klauzulom 2.

20.4.2 Svi predmeti koji se imaju vratiti Zakupodavcu, moraju biti vraćeni u najboljem stanju u kojem su bili najamane pet godina prije predviđenog datuma vraćanja, uredno servisirani i bez ikakvih nameta ili tereta.

20.4.3 Zakupac nema pravo da ukloni, skine ili iznese bilo koji dio sa predmeta zakupa.

20.4.4 Zakupodavac nema obavezu da isplati bilo kakvu kompenzaciju zakupcu ili bilo kojoj drugoj trećoj strani koja može potraživati bilo kakva prava u odnosu na vraćanje imovine Zakupodavcu, niti u slučaju ranijeg raskida ugovora.

DIO VII – USTUPANJE PRAVA

21. Dodjeljivanje i pod-zakupi i naplaćivanje

21.1 Dodjeljivanje

Zakupac neće dodjeljivati ovaj ugovor o zakupu u cjelosti bez prethodnog odobrenja zakupodavca, a takav se zahtjev neće bezrazložno odbiti. Zakupac neće dodjeljivati samo dio ovog dijela ugovora o zakupu. Ništa iz ove klauzule neće spriječiti zakupodavca da svoje odobrenje ukoliko je predmet razumnih uslova, niti da odbije saglasnost takvom dodjeljivanju u bilo kojim drugim okolnostima gdje je to razumno uraditi.

20.4 Vraćanje Valdanoš zakupa Zakupodavcu

20.4.1 Na kraju isteka vremenskog perioda zakupa, ili ranije u slučaju ranog raskida ovog ugovora o zakupu u skladu sa klauzulom 4 ili klauzulom 25, Zakupac će vratiti Predmet Lokaliteta Valdanoš – uključujući ali se ne ograničavajući, na sva nova sredstva, osim vlasništva zakupca koje je posebnim ugovorom prenijeto od strane zakupodavca na dan isteka roka zakupa, osim u slučaju obnove ugovora o zakupu u skladu sa Klauzulom 2.

20.4.2 Svi predmeti koji se imaju vratiti Zakupodavcu, moraju biti vraćeni u najboljem stanju u kojem su bili najamane pet godina prije predviđenog datuma vraćanja, uredno servisirani i bez ikakvih nameta ili tereta.

20.4.3 Zakupac nema pravo da ukloni, skine ili iznese bilo koji dio sa predmeta zakupa.

20.4.4 Zakupodavac nema obavezu da isplati bilo kakvu kompenzaciju zakupcu ili bilo kojoj drugoj trećoj strani koja može potraživati bilo kakva prava u odnosu na vraćanje imovine Zakupodavcu, niti u slučaju ranijeg raskida ugovora.

21.3 Naplaćivanje

21.3.1 Zakupac neće stvarati bilo kakve terete, dodjeljivati, ili otuđivati ili dijeliti vlasništvo ili dijeliti ovaj zakup ili Valdanos zemljište ili držati ovaj ugovor u bilo čije ime.

21.3.2 Strane se slažu da zakupac može slobodno kreirati dažbine na Valdanosu i na bilo koje od sredstava radi obezbjeđenja finansijskog razvoja.

21.3.3 Zakupac ne stupa u bilo kakve transakcije sa trećim stranama, koje bi mogle osporiti i/ili ograničiti prava Zakupodavca nad zakupom ili stvarima u bilo koje vrijeme. Ukoliko bi bilo kakav akt, ugovor, sporazum koji bi mogao ugroziti ili ograničiti imovinska prava koja Zakupodavac ima bio obavljen od strane Zakupca, a bez odobrenja Zakupodavca, ovo će se smatrati nevažećim i bez ikakvog pravnog uticaja.

22. PRAVA TREĆE STRANE

22.1 Zakupac će da obezbijedi da kompanija operater poštuje sve obaveze Zakupodavca koje se odnose na prava Treće strane (do sada obzirom da se te obaveze odnose na Valdanos) i neće uraditi ništa (čak i ako je drugačije dozvoljeno ovim ugovorom o zakupu) što može da omete prava Treće strane.

22.2 Zakupac obezbjeđuje da kompanija operater dozvoljava Zakupodavcu i bilo kojoj drugoj osobi koja je autorizovana u skladu sa pravima Treće strane da stupi na Valdanos u skladu sa pravima.

22.3 Ukoliko se na predmetu zakupa tokom vremena pojave prava trećih lica koja u znatnoj mjeri ograničavaju prava zakupca i ugrožavaju njegovu investiciju u značajnom dijelu, zakupodavac je dužan da otkloni pravo trećeg lica.

Ukoliko zakupac bide spriječen da vrši svoje pravao duže od 60 dana ima pravo na naknadu štete.

Procjenu štete izvršiće suprvizor projekta imenovan u skladu sa čl.5.1.1 Ugovora

23 POVREDA PREDMETA ZAKUPA, OPSTRUKCIJA I AKVIZICIJA PRAVA

23.1 Zakupac ne garantuje nikakva prava i/ili dozvole nad Predmetom zakupa Trećoj strani, osim kako je predivđeno čl.21 ovog ugovora

23.2 Ako neka treća strana pokuša da povrijedi predmet zakupa i/ili preduzme neke radnje kojima može da se stekne pravo nad Predmetom zakupa, Zakupac preduzima sledeće:

a) odmah obavještava Zakupodavca; i

b) preduzima sve korake (uključujući bilo koje postupke) koje Zakupodavac racionalno zahtijeva da bi spriječio i/ili dao dozvolu za nastavak te povrede predmeta zakupa i/ili radnje.

23.4 Zakupac neće uskraćivati pravo da se protok svjetlosti i vazduha na Predmetu zakupa, i/ili da se način prilaska Predmetu zakupa, uživa uz saglasnost bilo koje treće strane.

23.5 Ukoliko bilo koja osoba preduzme radnje i zaprijeti da opstruira protok svjetlosti i vazduha na Predmetu zakupa i/ili da opstruira način prilaska Predmetu zakupa, Zakupac radi sledeće:

- a) odmah obavijestiti Zakupodavca; i
- b) preduzeti sve korake (uključujući postupke) koje Zakupodavca racionalno zahtijeva da bi spriječila i/ili dozvolila nastavak te vrste povrede ili radnje otklanjanja opstrukcije.

DIO IX - OSIGURANJE

24 OBAVEZNO OSIGURANJE

24.1 Od dana zaključenja, Zakupac će osigurati Valdanos uključujući postojeća i nova sredstva protiv gubitka i štete osiguranjem od rizika na sumu koju Zakupodavac smatra svojom potpunom nadoknadom troška (uzimajući u obzir inflaciju troškova gradnje).

24.2 Zakupac ima obavezu da osigura predmet bez bilo kakvih izuzeća, ograničenja, ekscesa i uslova koja mogu biti nametnuta od strane osiguravaoca.

24.3 Zakupac plaća :

- a) premiju osiguranja;
- b) bilo koji iznos koji se odbija i/ili uskraćuje od strane osiguravatelja u skladu sa bilo kojom suvišnom odredbom u polisi osiguranja; i
- c) bilo koje troškove koje može da snese pri dobijanju procjene Valdanos zemljišta radi osiguranja.

25 Slučaj dešavanja osiguranog od rizika

25.1 Zakupac će:

a. Odmah obavjestiti Zakupodavca čim se desi situacija da osiguravatelj i/ili underwriter obrađuju materijal da bi odlučili i/ili da li i pod kojim uslovima da osiguraju i/ili da produže da osiguravaju Valdanos lokaciju;

b. Ne radi niti propušta išta što može da rezultira da polisa osiguranja Valdanos i/ili obližnjeg predmeta zakupa bude poništena i/ili podložna poništenju i/ili na neki drugi način prejudicirana, i/ili, u suprotnom, bilo koja isplata osiguranja može biti uskraćena, niti (osim ako Zakupac nije prethodno obavijestio Zakupodavca i platio uvećanu i/ili dodatnu premiju osiguranja) išta što može da rezultira povećanjem i/ili dodatnom naplatom premije;

c. Da je uvijek u skladu sa zahtjevima i preporukama osiguravatelja koje se odnose na Valdanos;

d. Odmah obavijesti Zakupodavca u slučaju nastanka štete i/ili gubitka koji se odnosi na Valdanos a koja proizilazi iz osiguranog od rizika i/ili bilo kojeg drugog slučaja koji može da ima uticaja na polisu osiguranja koja se odnosi na Lokalitet Valdanos;

e. plaća Zakupodavcu iznos koji odgovara nadoknadi iz osiguranja koju osiguravatelj Valdanosa odbija da plati iz razloga bilo kojeg čina i/ili propusta Zakupaca i/ili njegovih radnika, Zakupca ili i/ili agenata i/ili ma koje druge osobe na Valdanos lokaciji sa stvarnim i/ili pravom koje se podrazumijeva da ima Zakupac.

25.2 Zakupac će, pri dobavljanju svih neophodnih planskih dozvola, upotrijebiti sav novac od osiguranja (osim onog od gubitka zakupnine) da bi otklonila štetu za koju je taj novac i namijenjen i/ili (kako već može da bude slučaj) u ponovnoj izgradnji rizorta.

25.3 Zakupac neće biti obavezna da:

a. Obezbjedi smještaj koji je identičan prethodnom po izgledu sve dok se ne obezbijedi smještaj koji je prihvatljivo jednak onom koji je prethodno bio narizortu; i/ili

b. Popravi i/ili ponovo izgradi Valdanos lokaciju nakon što je obavještenje razmotreno u skladu klauzule 28.

25.4 Ukoliko rizort pretrpi štetu ili se uništi osiguranim rizikom tako da više nije za upotrebu, osim ako polisa osiguranja Valdanosa nije poništena u potpunosti ili djelimično kao posljedica bilo kojeg čina ili greške Zakupca ili njegovih radnika, Zakupaca ili agenata ili pod-zakupaca ili bilo koje druge strane koja je na Valdanos lokaciji sa stvarnim ili pretpostavljenim pravom bilo kojeg on njih, isplata godišnjeg zakupa, ili njegove fer proporcije u skladu sa prirodom i stepenom štete, će biti suspendovana dok Valdanos lokacija ne bude obnovljen i moguć za upotrebu, ili do kraja [tri] godine od datuma nastale štete, ili prije.

25.5. Ukoliko, nakon štete ili uništenja Valdanosa, Zakupodavac smatra da je nemoguće ili da nije praktično obnoviti Valdanos, zakupodavac može da okonča ovaj Zakup davanjem upozorenja Zakupcu. Nakon uručenja upozorenja, ovaj Zakup će prestati da važi, ali će ovaj čin biti bez prejudiciranja bilo kakvih prava ili ispravki Zakupodavca u odnosu na bilo koje kršenje obaveza Zakupca u ovom zakupu. Bilo koja nadoknada iz osiguranju će pripasti Zakupodavcu.

DIO X - RASKID PRIJE ZATVARANJA

26. RASKID PRIJE ZATVARANJA

26.1 Jedna od strana će imati pravo da prekine ili otkaže ovaj Ugovor o zakupu prije zatvaranja u sledećim situacijama:

a) u skladu sa odredbama Klauzula 4.2, 4.4, 4.5 i 4.6; i

b) obostranim Ugovorom strana

26.2 U slučaju kada dođe do insolventnosti u odnosu na Zakupca na ili prije dana zaključenja, u tom slučaju takav događaj se smatra odustajanjem od strane Zakupca ovog

ugovora o zakupu, što daje Zakupodavcu za pravo (uz i bez prejudiciranja na sva ostala prava ili pravne lijekove koji su dostupni Zakupodavcu u skladu sa ovim ugovorom o zakupu i pravom na potraživanje nadoknade štete za kršenje ovog Ugovora o zakupu) da okonča ovaj ugovor o zakupu time, Nakon svakog ovakvog ončavanja od strane Zakupodavca:

- a) Garancija ponude koju drži zakupodavac će (bez prejudiciranja na bilo koja druga prava ili pravne lijekove Zakupodavca) biti likvidirana za ukupan iznos depozita i zakupac je gubi; i
- b) Zakupac ovim gubi sva prava na garanciju ponude.

26.3 U slučaju kada na ili prije datuma Zaključenja, dođe do bilo kakvog akta eksproprijacije ili promjene u zakonu što se dešava, i može da se desi, uzrokujući Materijalni negativni efekat, takav događaj daje za pravo Zakupcu da okonča ovaj Ugovor o zakupu upućivanjem pisane note Zakupodavcu, i nakon primanja ovakve note, ovaj Ugovor o zakupu će se okončati i ni jedna strana neće imati ikakva prava ili obavezu ka drugoj strani u skladu sa ovim Ugovorom osim u odnosu na stečena prava i odgovornosti strana i prava jedne od strana da potražuje nadoknadu štete zbog kršenja ovog Ugovora o zakupu prije prekida. U roku od pet dana validnog okončanja ovog Ugovora o zakupu od strane Zakupca u skladu sa Klausulom 25.3, garancija ponude koja je predata Zakupodavcu kao depozit će biti vraćena Zakupcu bez opoziva.

27. Kršenje Ugovora o zakupu i pravo na poništenje

27.1 Zakupodavac može da poništi ovaj ugovor o zakupu odmah, prostim upućivanjem note Zakupcu bez prejudiciranja na bilo koja druga prava koja može da ima, ukoliko se desi bilo koje od sledećih stavki:

- a) Zakupac koristi Valdanos koji nije u skladu sa dozvoljenom upotrebom;
- b) Zakupac je predao lažne izjave Zakupodavcu koje su imale materijalnog uticaja na izvršenje ovog Ugovora o zakupu.
- c) Zakupac ne uspije da plati Godišnju ratu ili ma koje drugu obavezu u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu;
- d) Zakupac je prekršio bilo koju od datih garancija u ovom Ugovoru o zakupu;
- e) gdje je došlo do slučaja insolventnosi u odnosu na zakupca;
- f) Zakupac na neki način prestane da postoji
- g) Ako bilo koja garantovana obaveza zakupca postane nepokrivena i/ili bez prihvatljive garancije
- h) Ako zakupac ne obnovi polise osiguranja, koje obezbeđuju da Valdanos rizort stalno bude pokriven odgovarajućom polisim osiguranja za osigurane rizike.
- i) Ako zakupac ne dostavi bilo koji predviđeni periodični izvještaj, ni 15 dana posle pismenog upozorenja o kašnjenju
- j) Ako zakupac ne omogući Supervizoru vršenje funkcije, kako je to predviđeno i zahtijevano.
- k) Ako zakupac, ne omogući punu finasnijsku kontrolu i pristup potrebnim informacijama.
- l) Ako zakupac dovede do nastupanja Materijalnog negativnog efekta iz bilo kojeg razloga.

m) Ako Datum završetka radova ne nastupi ni 90 dana od Predviđenog datuma završetka radova..

n) Ako Valdano rezort izgubi i/ili bude duže od 90 dana, na nivou nižem od Dogovorenog standarda.

o) Ako u dvije sukcesivne godine Valdano rezort ne ostavi samostalan prihod koji omogućava isplatu minimalno garantovane zakupnine.

27.2 Ovakvo raskidanje ugovora će se desiti bez prejudiciranja na bilo koja druga prava koja su se mogla steći od strane Zakupodavca prema Zakupcu u skladu sa odredbama ovog Ugovora o zakupu.

27.3 Ukoliko Zakupac ne uspije da obezbijedi i završi sve Radove do roka određenog u investicionom programu, Zakupodavac može da, bez prejudiciranja bilo kojih drugih prava koji može da ima, zahtijeva od Zakupca da plati Zakupodavcu sumu od [IZNOS] za svaku sedmicu (i/ili za ratu za dio sedmice) za period od dana primanja potvrde o izvještaju koji je izdao supervizor do i sa danom stvarnog završetka radova – *kao likvidirane štete*.

DIO XI GARANCIJE I ZAŠTITA

28 Zaštita Zakupodavca

28.1 Zakupac štiti Vladu od svih troškova, potraživanja, štete i gubitaka (uključujući i one koji proističu iz kršenja bilo koje obaveze garancije, reprezentacije ili obaveze Zakupca iz ovog Predmeta zakupa).

28.1.1 Zakupac će zaštititi Zakupodavca protiv bilo kakvih potraživanja, troškova, gubitaka, zahtjeva, radnji ili procesa i odgovornosti koje proističu iz bilo kojeg kršenja ili nepoštovanja obaveza Zakupca u ovom Ugovoru o zakupu i/ili bilo koji čin ili propust od strane Zakupca ili njegovih radnika, ugovorene strane ili bilo koje druge osobe na predmetu zakupa sa stvarnim pravom ili pravom koje se podrazumijeva, i/ili protiv svih šteta za koje Zakupodavac može da se smatra odgovornom na račun operativnosti lokaliteta uključujući ali se ne ograničavajući na :

a) bilo kakvo smanjenje vrijednosti na predmetu zakupa i gubitka atraktivnosti nad samim predmetom zakupa.

b) potraživanje treće strane u slučaju smrti, lične povrede ili štete nastale na predmetu zakupa i lokaliteta;

c) statutarne ili druge odgovornosti za bezbjednost ili sigurnost predmeta zakupa i lokaliteta, radnih metoda, prakse zapošljavanja, zaštite sredine i kontrole zagađivanja;

d) treća strana potražuje svoja prava uskraćena ometanjem svjetlosti, vazduha, potpore, vode, odliva ili bilo kojeg drugog prava .

29 UGOVOR RADI MIRNOG UŽIVANJA

29.1 Zakupodavac je saglasan sa Zakupcem da, dok god Zakupac plaća godišnje zakupnine i ponaša se u skladu sa svim obavezama u ovom Ugovoru o zakupu, Zakupac

može mirno uživati i držati Valdano rizort bez smetnji od strane Zakupodavca i/ili bilo koje druge osobe koja može da potražuje svoja prava u ime zakupodavca.

29.2 Zakupac se obavezuje sa Zakupodavcem da će Zakupodavac ili bilo koji odgovorni organ imati mirno uživanje javnih sadržaja, a javnost slobodan, zagarantovan pristup,

30 Garancije

30.1 Garant

30.1.1 Zakupac će obezbijediti da prije Zaključenja ovog ugovora, garant dostavi odgovarajuću garanciju Garanta da bi obezbijedio izvršenje ugovora i obaveza zakupca u skladu sa ovim ugovorom o zakupu.

30.1.2 Dokle god Garant bude odgovoran Zakupodavcu, Zakupac će, ukoliko Zakupodavac zahtijeva, obezbijediti da se garant udruži u bilo kakvom donošenju saglasnosti ili odobrenja koja se mogu zahtijevati u skladu sa ovim ugovorom o zakupu i saglasnosti po pitanju bilo koje varijacije obaveza zakupca u skladu sa ovim ugovorom.

30.2 Činidbena garancija

30.2.1 Da bi garantovali zadovoljavajuće izvođenje svojih obaveza u skladu sa investicionim programom, ne kasnije od pet dana od dana prije zaključenja, zakupac će podnijeti zakupodavcu izvršenu činidbene garancije, u formi koja je ovdje data u Aneksu 6, za iznos koji je jednak 5% ukupnog iznosa svih troškova koji su planirani za sveukupan radni period investicionog programa, uzimajući u obzir detaljan budžet troškova koje je prognozirao za svaki radni period. Ova Činidbena garancija će ostati na snazi 12 mjeseci nakon očekivanog konačnog završetka radova.

Osim navedenog iznosa, Zakupac će dostaviti prije početka svakog investicionog perioda i posebnu Garanciju jednaku 25% vrijednosti svakog investicionog perioda, koja će imati važnost 12 mjeseci posle predviđenog roka završetaka te investicione faze. Ukoliko radovi predviđeni investicionim planom za koji je data ova garancija budu okončani ranije, garancija će biti vraćena.

30-2-2. U roku od petnaest dana od dana završetka svakog od međuperioda, supervizor će podnijeti zakupodavcu izvještaj kojim detaljno potvrđuje ukupan iznos radnih troškova koje je imao zakupac u tome prelaznom periodu (**Izvještaj**) i takav izvještaj će se smatrati odobrenim od ugovorenih strana ukoliko nema realnih primjedbi u roku od petnaest dana od dana podnošenja. Ukoliko supervizor ne može da podnese izvještaj usljed greške zakupca, nakon isteka roka od sedam dana od dana prijema obaveštenja od zakupodavca, zakupodavac će likvidirati činidbenu garanciju u procentu ukupnog iznosa troškova pri radu koji su planirani za taj radni period.

30.2.3 u slučaju bilo kakvog **manjka** (razlike između iznosa finansijskih obaveza zakupca za troškove rada u skladu sa investicionim programom za dati prelazni period minus ukupan iznos troškova rada koje je potvrdio supervizor za dati prelazni period) na kraju svakog perioda, zakupodavac će obavijestiti zakupca u pisnoj formi o vrijednosti takve diskripance i činidbena garancija će biti likvidirana u skladu sa tim.

30.2.4 Osim onoga što je dato u klauzuli 30.2.3 na kraju svakog perioda, vrijednost činidbene garancije će se smanjiti procentualno uzimajući u obzir iznos troškova rada koje je potvrdio supervizor u odnosu na taj prelazni radni period. U skladu sa tim, iznos činidbene garancije će se računata kao 50% ukupnog iznosa radnih troškova koji su planirani za naredne prelazne periode.

30.3 Garancija godišnje zakupnine

30.3.1 Obavezna uplata godišnje zakupnine koju plaća Zakupac svake godine će biti garantovana revolving godišnjom garancijom zakupnine koju je izdala banka prihvatljiva Zakupodavcu u formi datoj ovdje u prilog Aneksa 3, na iznos koji je jednak iznosu godišnje zakupnine koji je obavezan u narednoj godini izračunat u skladu sa Aneksom 2.

30.3.2 Početkom svake nove godine zakupa, Zakupodavac će vratiti Zakupcu prethodno izdatu Garanciju zakupa nakon izvršenja uplate godišnjeg zakupa od strane Zakupca za narednu godinu i podnošenja nove godišnje garancije za zakup za narednu uplatu koja je obavezna u skladu sa Aneksom 2.

DIO XII - RAZNE STAVKE

31. Takse

i

porezi

Zakupac plaća sve primjenljive takse, poreze ili naplate koje se plaćaju u odnosu na Valdanos, njenu upotrebu, radove i poslovanje koji se tamo sprovode. Zakupac će obaviti uplatu godišnjeg zakupa Zakupodavcu bez odbitaka za ili na račun bilo kojeg poreza, obaveza ili zahtjeva Zakupodavca koje je nametnula Zakupodavac ili [nadležnost zakupca]. Ukoliko bilo koje rate, porezi i/ili neke druge obaveze treba da se plate u odnosu na Valdanos zajedno sa drugom obližnjom Valdanos, Zakupac će platiti svoj fer udio. Zakupac neće napraviti nikakav predlog za promjenom procjenjive vrijednosti Valdanosa i/ili same vrijednosti onakve kakva se pojavljuje na bilo kojem nacrtu rangiranja, a da prije toga ne traži odobrenje odjela za poreske olakšice Zakupodavca.

32 OPŠTE STAVKE

Zakupac plaća Zakupodavcu po zahtjevu fer udio u svim troškovima koji se plaćaju za održavanje, popravke, osvjetljenje, čišćenje i obnavljanje svih uslužnih djelatnosti, struktura i ostalih stavki koje se koriste i/ili se mogu koristiti na Lokalitet Valdanosu zajedno sa susjednom predmetom zakupa.

Zakupac radi u skladu sa svim prihvatljivim odredbama koje Zakupodavac može da donese s vremena na vrijeme u vezi korišćenja bilo koje od servisnih usluga i komunalija, struktura i/ili nekih drugih stavki.

33 ZATEZNA KAMATA I KAMATA

Ukoliko bilo koja Godišnja zakupnina i/ili ma koja druga vrsta uplate koja se podrazumijeva pod ovim zakupom nije plaćena blagovremeno, bilo da je to formalno traženo i/ili ne, Zakupac plaća Zakupodavcu kamatu po zateznoj kamatnoj stopi (i prije i posle prosuđivanja) na taj iznos za onaj period od datuma kada je bio rok i zaključno sa danom uplate.

Ukoliko Zakupodavac ne traži i/ili ne prihvati Godišnju rentu i/ili neki drugi novac koji je dužan i/ili dat ovim zakupom zato što zakupodavac realno vjeruje da je Zakupac prekršio neke od svojih saglasnosti pod ovim zakupom, u tom slučaju Zakupac, kada zakupodavac prihvati tu sumu, takođe plaća i kamatu po kamatnoj stopi tog iznosa za period od datuma (i/ili svaki njegov dio) kada je uplata bila obavezna do datuma koji je zakupodavac prihvatio.

34 TROŠKOVI

Zakupac plaća troškove Zakupodavca koji obuhvataju advokatske troškove i/ili troškove nekih drugih potrebnih profesionalaca (koje je imala u toku i nakon isteka vremenskog perioda) u vezi sa i/ili razmatranjem:

- a) sprovođenje saglasnosti Zakupaca ovog Ugovora o zakupu;
- b) priprema i usluge po pitanju zakazivanja i propadanja u vezi ovog Ugovora o zakupu; i
- c) bilo koja saglasnost i/ili odobrenje koje je primijenjeno pod ovim zakupom, bilo da jeste i/ili nije garantovano [(osim ako saglasnost i/ili odobrenje nije bezrazložno osporeno od strane Zakupodavca u uslovima gdje Zakupodavac ne treba bezrazložno da ga ospori)].

35 BEZ ODBIJANJA, PROTIVPOTRAŽIVANJA I/ILI KOMPENZACIJE

Sva plaćanja koja je neophodno obaviti u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu će se, osim u slučaju kada se drugačije dogovore ugovorene strane, obavljati u eurima i po trenutno dostupnim fondovima i, osim kada se to traži zakonom, bez kompenzacije, bankarskih procedura, transfera ili drugih troškova, potraživanja ili protivpotraživanja, putem bankarskog transfera direktno na račun Zakupodavca i u skladu sa instrukcijama za plaćanje koje je dao zakupodavac koje su date Zakupcu najkasnije pet dana prije dana zaključenja. Bez obzira na gore navedeno, strane su saglasne da zakupac nema pravo na kompenzaciju.

36 Klausula stabilizacije

U slučaju promjena postojećih primjenjivih zakona koje se tiču sprovođenja razvoja i obavljanja poslovanja, koji se dešava nakon dana zaključenja, I koji značajno utiču na ekonomski interes ovog ugovora o zakupu na štetu zakupca ili koji nameću zakupcu obavezu da plaćaju zakupodavcu prihode iz poslovanja, zakupac će obavijestiti zakupodavca o pravnoj normi ili regulatornoj mjeri I takođe o posljedicama koje utiču na izdavanje regulative ili odredbi koje imaju uticaj na stabilizaciju. U takvim slučajevima, ugovorene strane će pregovarati da bi došle do odgovarajućih modifikacija u ovom ugovoru o zakupu s ciljem da ponovo uspostave ekonomski balans koji je postojao na dan zaključenja.

Ugovorene strane će se potruditi da se slože po pitanju izmjena i dopuna ovom ugovoru o zakupu u roku od 90 dana od gore popenutog upozorenja.

Ove izmjene i dopune u ovom ugovoru o zakupu neće u ma kojem slučaju umanjiti ili uvećati prava i obaveze zakupca u odnosu na dogovorene na dan zaključenja.

37 Status ugovorenih strana

37.1 U bilo koje vrijeme kada je Zakupodavac, Zakupac, Garant više od jedne osobe, tada u bilo kojem slučaju, te osobe su solidarni, posebno i zajednički odgovorne po pitanju svojih datih obaveza koje proističu po prirodi ovog ugovora o zakupu. Zakupodavac može da da ili da ostvari kompromis po pitanju odgovornosti bilo koje od osoba ili može garantovati u bilo koje vrijeme ili dati ustupak bilo kojoj od njih bez uticaja na odgovornost bilo kojeg drugog od njih.

37.2 Odgovornost Zakupca i garanta koje proističu iz prirode ovog ugovora o zakupu su obavezne prema Zakupodavcu i odgovornost Zakupodavca je obavezna prema zakupcu.

38. Cjelokupan ugovor o zakupu i izuzimanje reprezentacije

.Ovaj ugovor o zakupu čini cjelokupan dogovor i razumijevanje ugovorenih strana koji se odnosi na transakciju koja je osmišljena grantom ovog zakupa i zamjenjuje bilo koji prethodni dogovor između ugovorenih strana u vezi transakcije.

Zakupac kaže da se pri/ilikom stupanja u ovaj Ugovor o zakupu ne oslanja na, i neće imati nikakav pravni lijek u tom smislu, bilo kakvu izjavu i/ili reprezentaciju od strane i/ili u ime Zakupodavca.

Ništa u ovom zakupu ne čini predstavljanje i/ili garanciju da se Valdanos može zakonski koristiti za bilo koju namjenu koju ovaj zakup dozvoljava.

Ništa u ovoj klauzuli neće funkcionisati da bi limitiralo i/ili isključilo bilo kakvu odgovornost za prevaru.

39 Upozorenja, saglasnosti i odobrenja

Zakupac postavlja Mr. [] kao svog predstavnika radi potreba ovog ugovora o zakupu **(predstavnik zakupca)**.

Zakupodavac postavlja Mr. [] kao svog predstavnika radi potreba ovog ugovora o zakupu **(Predstavnik zakupodavca)**.

39.1 Sva obavještenja koja je potrebno uputiti bilo kojoj od ugovorenih strana u ovom ugovoru o zakupu se imaju uputiti na sledeće adrese:

Na zakupodavca:

Adresa:

Telefon:
Fax:
e-mail

Na zakupca:
Adresa:
Telefon:
Fax:
e-mail

Osim gdje ovaj zakup posebno naglašava da obavještenje ne mora biti napismeno, ili gdje se obavještenje šalje u slučaju opasnosti, bilo koje obavještenje koje je dato u skladu sa ovim ugovorom će biti napismeno.

Tamo gdje se traži odobrenje Zakupodavca pod ovim zakupom, odobrenje se smatra validnim ukoliko je dat legalnim dokumentom i potpisan od strane predstavnika zakupodavca, osim ako:

- a) se odobrenje daje u slučaju opasnosti; ili
- b) ovaj ugovor o zakupu izričito kaže da odobrenje ne mora biti u pisanoj formi.

40 Zakon na snazi i jurisdikcija

Ovim Ugovorom o zakupu će se upravljati i rukovoditi u skladu sa zakonom u Crnoj Gori. Zakupodavac i Zakupac (i bilo koji Garant) se neopozivo slažu da se podeređe izričitoj pravnoj nadležnosti sudova Crne Gore po pitanju bilo kojeg potraživanja ili pitanja koje može proistakne u vezi ovog Ugovora o zakupu ili pravnih odnosa koje on definiše.

Zakupodavac neće imati bilo kakvu privilegiju ili drugu prednost u odnosu na Zakupac u bilo kom postupku koji bi se vodio pred nadležnim organima.

41 Viša sila

Nečinjenje ili kašnjenje u izvođenju radova od strane Zakupca ili bilo koje druge obaveze u skladu sa ovim Ugovorom o zakupu će biti opravdano ukoliko, i u stepenu da, takvo nečinjenje ili kašnjenje uzrokovano višom silom. Period takvog nečinjenja ili kašnjenja, zajedno sa periodom koji je neophodan da se otklone štete nastale u toku nepogode, će se nadodati na vrijeme dato u ovom Ugovoru o zakupu za izvođenje takvih obaveza i za izvođenje bilo koje obaveze koja od toga zavisi i posljedično, na period Zakupa, ali samo u odnosu na dio ili djelove koji su pretrpjeli štetu.

Viša sila u značenju ove Klauzule 40, će biti bilo koji Božiji čin, nemiri, pobune, rat, , vatra, poplave ili slučajeve koji nijesu nastali usljed nebrige Zakupca ili kompanije operatera bilo da su slične gore navedenom, s tim da je bilo koji slučaj mimo razumne kontrole Zakupca.

Bez prejudiciranja na gore navedeno i izuzev kako može da bude, Zakupodavac neće biti odgovorna Zakupcu za nastale štete, restrikcije ili gubitak koji proističe iz takvog jednog slučaja više sile iz ove Klauzule.

Ukoliko viša sila nastane u toku izvođenja radova, (prije dogovorenog datuma završetka) ili bilo kojeg produžetka u tom smislu i nastavi da bude na snazi za dalji period od šest (6) mjeseci, Zakupac će imati opciju od devedest (90) dana prije upućivanja note Zakupodavcu da završi svoje obaveze u odnosu na Investicioni program bez dalje odgovornosti bilo koje vrste.

42 Crnogorska verzija

a) Crnogorska verzija ovog Ugovora o zakupu će se koristiti za tumačenje ovog Ugovora o zakupu pred odgovarajućim sudovima u Crnoj Gori.

43 Registracija Ugovora

- a) Dugoročni zakup koji se zasniva ovim Ugovorm o zakupu ima registruje u Zemljišnim knjigama.
- b) Zakupac će svoje pravo dugoročnog zakupa upisati u zemljišne knjige uz pisanu saglasnost zakupodavc.- clausula intabulandi.
- c) Clausula intabulandi biće data zakupcu po zaključenju Ugovora.

Aneksi

- Aneks 1 – Dio A Opis Lokaliteta Valdanosa – Dio B Lista postojećih sredstava –
- Aneks 2 – Obračun godišnje zakupnine
- Aneks 3 – Formular garancije godišnje zakupnine
- Aneks 4 – Investicioni plan – Dio A Biznis plan – Dio B Investicioni program
- Aneks 5 – Formular garancije matične kompanije
- Aneks 6 – Formular činidbene garancije
- Aneks 7 – Escrow sporazum

19. novembar 2010.

Izvršeno od strane Vlada Crne Gore –
Savjet za privatizaciju.

.....

Executed by [NAME OF
DEVELOPER] acting by [NAME OF
DIRECTOR]

.....

Director