

AGREEMENT

ON

**SALE OF
REAL ESTATE
INCLUDING CAPITAL
INVESTMENT**

UGOVOR

O

**KUPOPRODAJI
NEPOKRETNOSTI SA
INVESTICIONIM
ULAGANJEM**

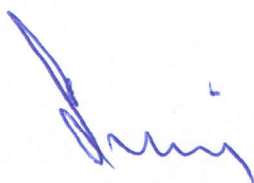


Table of Contents

1	DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS	8
1	DEFINICIJE I TUMAČENJE	8
2	SUBJECT MATTER	26
2	PREDMET	26
	2.1 Purchase and Sale and Development.....	26
	2.1 Kupoprodaja i Izgradnja i razvoj.....	26
	2.2 Purchase Price	27
	2.2 Kupoprodajna cijena	27
	2.3 Taxes	27
	2.3 Porezi	27
	2.4 Possession	28
	2.4 Državina	28
3	CONDITIONS PRECEDENT	28
3	PREDUSLOVI	28
	3.1 Effectiveness of this Agreement.....	28
	3.1 Stupanje na snagu ovog Ugovora.....	28
	3.2 Closing	34
	3.2 Zatvaranje.....	34
	3.3 Termination before the Closing Date	36
	3.3 Raskid prije Datuma zatvaranja	36
	3.4 Release of Controlled Funds from the Controlled Account	36
	3.4 Isplata Kontrolisanih sredstava sa Kontrolisanog računa.....	36
	3.5 Termination before the Transfer Date	37
	3.5 Raskid prije Datuma prenosa	37
4	PURCHASER COVENANTS	37
4	OBAVEZE KUPCA	37
	4.1 Minimum Build and Minimum Investment Obligation.....	37
	4.1 Minimum građevinskih obaveza i Minimum investicionih obaveza.....	37
	4.2 Time Framework.....	39
	4.2 Rokovi.....	39
	4.3 Delays.....	40
	4.3 Kašnjenja.....	40
	4.4 Legal Obligations	41
	4.4 Zakonske obaveze	41
	4.5 Covenants Relating to the Project	42
	4.5 Obaveze koje se odnose na Projekat	42
	4.6 Oversight and Monitoring of Purchaser Obligations.....	43
	4.6 Nadzor i monitoring obaveza Kupca.....	43
5	RIGHTS OVER THE MARITIME DOMAIN AREA	44
5	PRAVA NAD ZONOM MORSKOG DOBRA	44
6	APPROVALS	45

6	ODOBRENJA	45
6.1	General	45
6.1	Opšte	45
6.2	Vendors' and Government's Approvals	47
6.2	Odobrenja Prodavaca i Vlade	47
7	INFRASTRUCTURE, UTILITIES AND MUNICIPAL CHARGES	47
7	INFRASTRUKTURNE, KOMUNALNE I OPŠTINSKE NAKNADE	47
8	ACCESS	48
8	PRISTUP	48
8.1	Access to the Location and Maritime Domain Area	48
8.1	Pristup Lokaciji i Zoni Morskog dobra	48
9	COVENANTS AND REPRESENTATIONS AND WARRANTIES RELATED TO THE LOCATION	50
9	OBAVEZE I TVRDNJE I GARANCIJE VEZANO ZA LOKACIJU	50
9.1	Vendors' Covenants and Representations and Warranties	50
9.1	Obaveze i tvrdnje i garancije Prodavaca	50
10	GENERAL REPRESENTATIONS AND WARRANTIES	53
10	OPŠTE TVRDNJE I GARANCIJE	53
10.1	Purchaser's Representations and Warranties	53
10.1	Tvrdnje i garancije Kupca	53
10.2	Vendors Representations and Warranties	55
10.2	Tvrdnje i garancije Prodavaca	55
10.3	Governments Representations and Warranties	56
10.3	Tvrdnje i garancije Vlade	56
11	MISCELLANEOUS PROVISIONS	57
11	RAZNE ODREDBE	57
11.1	Purchaser's Status	57
11.1	Status Kupca	57
11.2	Application of Bilateral Treaty	57
11.2	Primjena bilateralnog sporazuma	57
11.3	Liability	58
11.3	Odgovornost	58
11.4	Assignment and Transfer	58
11.4	Ustupanje i prenos	58
11.5	Disposal	58
11.5	Otuđenje	58
11.6	Notices	59
11.6	Obavještenja	59
11.7	Force Majeure	61
11.7	Viša sila	61
11.8	General Provisions	61
11.8	Opšte odredbe	61
12	BREACHES AND RIGHTS OF TERMINATION AND COMPENSATION	62
12	KRŠENJA I PRAVA RASKIDA I OBEŠTEĆENJE	62

12.1	Vendors Rights for Breach Prior to Substantial Completion of Minimum Built Program	62
12.1	Prava Prodavaca u slučaju kršenja prije Znatnog završetka Programa minimuma izgradnje.....	62
12.2	The Purchaser's Rights for Breach.....	63
12.2	Prava Kupca u slučaju kršenja.....	63
12.3	Remedies for Uncured Breaches Under 12.1 and 12.2.....	65
12.3	Sredstva zaštite za neispravljena kršenja iz 12.1 i 12.2.....	65
12.4	Rights for Vendors for Breaches After Substantial Completion of the Minimum Built Obligation.....	66
12.4	Prava Prodavaca u slučaju kršenja nakon Znatnog završetka Obaveza minimuma izgradnje.....	66
12.5	Remedies for Breaches under Section 12.4.....	66
12.5	Sredstva zaštite za kršenja po osnovu odjeljka 12.4.....	66
13	BID BOND AND PERFORMANCE BOND	67
13	GARANCIJA PONUDE I ČINIDBENA GARANCIJA	67
13.1	Bid Bond	67
13.1	Garancija ponude.....	67
13.2	Performance Bond.....	67
13.2	Činidbena garancija.....	67
13.3	Collection of Performance Bond.....	69
13.3	Naplata Činidbene garancije	69
14	DISPUTES, ARBITRATION AND JURISDICTION	70
14	SPOROVI, ARBITRAŽA I JURISDIKCIJA	70
14.1	Disputes.....	70
14.1	Sporovi	70
14.2	Notice of Dispute	70
14.2	Obavještenje o sporu	70
14.3	Negotiations	70
14.3	Pregovori	70
14.4	Arbitration	70
14.4	Arbitraža.....	70
14.5	The Award.....	71
14.5	Presuda	71
14.6	Exceptional Competence of Montenegrin Courts	72
14.6	Isključiva nadležnost crnogorskih sudova.....	72
14.7	Jurisdiction	72
14.7	Jurisdikcija	72
14.8	Number of Counterparts and Language	72
14.8	Broj primjeraka i jezik.....	72
	SCHEDULE 1 – BAR LAND	73
	PRILOG 1 – BARSKO ZEMLJIŠTE	73
	SCHEDULE 2 – BUDVA LAND	73
	PRILOG 2 – BUDVANSKO ZEMLJIŠTE	73
	SCHEDULE 3 – MARITIME DOMAIN AREA	73
	PRILOG 3 – ZONA MORSKOG DOBRA	73

SCHEDULE 4 – CLAUSULA INTABULANDI	73
PRILOG 4 – CLAUSULA INTABULANDI	73
SCHEDULE 5 – DISCLOSURE STATEMENT	73
PRILOG 5 – IZJAVA O OBJELODANJIVANJU PODATAKA	73
SCHEDULE 6 – INITIAL INFRASTRUCTURE AND UTILITIES AND INFRASTRUCTURAL WORKS – INFRASTRUCTURE PROGRAM	73
PRILOG 6 – INICIJALNA INFRASTRUKTURA I KOMUNALNI SADRŽAJI I INFRASTRUKTURNI RADOVI – INFRASTRUKTURNI PROGRAM	73
SCHEDULE 7 – INVESTMENT PROGRAM	73
PRILOG 7 – INVESTITICIONI PROGRAM	73



**AGREEMENT
ON SALE OF REAL ESTATE INCLUDING
CAPITAL INVESTMENTS**

This Agreement on sale of real estate including capital investments (the "**Agreement**") is made on _____ between:

1. **"Queens Beach Development Company d.o.o."**, a company established and validly existing under the laws of Montenegro, registered with Central Registry of the Commercial Court Podgorica under registration number 5-0644428, with registered seat at Podgorica, Malo Brdo, Building S, Entrance 3. represented by the President of Board of Directors Mr.Salem Rashed Mohamed Abdulla Al Neyadi (the **"Purchaser"**), and
2. **Municipality Budva** with registered seat at Trg Sunca 3, Montenegro, represented by the president Lazar Radenović (**"Budva"**), and
3. **Municipality Bar** with registered seat at Bulevar Revolucije 1, Montenegro, represented by the president Žarko Pavićević (**"Bar"**), and
4. **State of Montenegro through the Government of Montenegro**, represented by _____ (the **"Government"**) solely for the purposes of coordinating, controlling and resolving any issues that arise out of or are related to the various obligations under or related to this Agreement and the related agreements in the Schedules, and executing any obligations of the Government under this Agreement.

(Bar and Budva shall hereinafter collectively be referred to as the **"Vendors"**. The Vendors, the Government, and the Purchaser shall hereinafter collectively be referred to as the **"Parties"**).

Whereas:

- A Bar is the sole and exclusive owner of the real estate property specified in Schedule 1 hereto, inscribed in the Immoveable

**UGOVOR
O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI SA
INVESTICIONIM ULAGANJEM**

Ovaj Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti sa investicionim ulaganjem (**"Ugovor"**) zaključen je dana _____ između:

1. **"Queens Beach Development Company" d.o.o.** kompanije koja je osnovana i punopravno postoji u skladu sa zakonima Crne Gore, registrovana kod Centralnog registra Privrednog suda Podgorica pod registracionim brojem 5-0644428, sa sjedištem na adresi Podgorica, Malo brdo, zgrada S, ulaz 3, a koju predstavlja Predsjednik Odbora direktora g-din Salem Rashed Mohamed Abdulla Al Neyadi (**"Kupac"**), i
2. **Opštine Budva** sa sjedištem na adresi Trg sunca br. 3, Crna Gora, koju predstavlja predsjednik Lazar Radenović (**"Budva"**), i
3. **Opštine Bar** sa sjedištem na adresi Bulevar revolucije br.1, Crna Gora, koju predstavlja predsjednik Žarko Pavićević (**"Bar"**), i
4. **Države Crne Gore koja istupa preko Vlade Crne Gore**, koju predstavlja _____ (**"Vlada"**) samo za svrhe koordiniranja, kontrolisanja i rješavanja pitanja koja nastaju po osnovu raznih obaveza iz ovog Ugovora ili su povezana sa tim obavezama, kao i po osnovu pitanja koja nastaju u vezi sa ovim Ugovorom i povezanim ugovorima iz Priloga, i za svrhe izvršavanja obaveza Vlade po osnovu ovog Ugovora.

(Bar i Budva zajedno će dalje u tekstu biti **"Prodavci"**. Prodavci, Vlada i Kupac će zajedno dalje u tekstu biti **"Strane"**).

S obzirom na to da:

- A Bar je jedini i isključivi vlasnik nepokretne imovine navedene u Prilogu 1 ovog Ugovora, upisane u Listu

Deed No.273 KO Misici, Bar, Montenegro (the "**Bar Land**"); which is explicitly included into this Agreement;

nepokretnosti br. 273 KO Mišići, Bar, Crna Gora („**Barsko zemljište**“); koji je izričito uključen u ovaj Ugovor;

- B State of Montenegro is the formally registered owner of the real estate property specified in Schedule 2 hereto, inscribed in the Immoveable Deed No.234 KO Buljarica II Budva, Montenegro, whereas Budva is the holder of sole and exclusive disposal rights and thus with the consent of the State of Montenegro the formal seller of the subject land under this Agreement ("**Budva Land**"); which is explicitly included into this Agreement;
- B Država Crna Gora je zvanično registrovani vlasnik nepokretne imovine navedene u Prilogu 2 ovog Ugovora, upisane u Listu nepokretnosti br. 234 KO Buljarica II, Budva, Crna Gora dok je Budva jedini i isključivi držalac prava raspolaganja i stoga je uz saglasnost Države Crne Gore zvanični prodavac predmetnog zemljišta po ovom Ugovoru („**Budvansko zemljište**“); koji je izričito uključen u ovaj Ugovor;
- C The State of Montenegro is the sole and exclusive owner of any real estate property representing part of Maritime Domain within the drawings presented in Schedule 3 hereto, (the "**Maritime Domain Area**");
- C Država Crna Gora je jedini i isključivi vlasnik bilo koje nepokretne imovine koja čini dio Morskog dobra u okviru skice navedene u Prilogu 3 ovog Ugovora, („**Zona Morskog dobra**“);
- D Based on the decision of the Vendors, dated 25 July 2012, published in the Official Gazette of Montenegro – Municipal Regulations no 23/12, the municipalities of Bar and Budva have announced the public tender for sale of the Location (as defined below) for the purposes of development of the Location (the "**Tender**") by announcing a public invitation as of 26 October 2012 in the daily newspaper "Vijesti", "Dan" and "Pobjeda";
- D Na osnovu odluke Prodavaca objavljenoj u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi br. 23/12 od 25.07.2012 godine, opštine Bar i Budva su objavile javni tender za prodaju Lokacije (kako je definisano dalje u tekstu) za svrhe razvoja i izgradnje Lokacije („**Tender**“) objavljivanjem javnog poziva 26. oktobra 2012. u dnevnim novinama „Vijesti“, „Dan“ i „Pobjeda“;
- E The Purchaser participated in the Tender, submitted its Bid, and was selected as the only bidder;
- E Kupac je učestvovao na Tenderu, dostavio Ponudu i izabran je kao jedini ponuđač;
- F The Purchaser is a member of a Consortium which is consisting of reputable companies experienced in developing, constructing, and operating mixed use and resort complexes of the highest international standards;
- F Kupac je član Konzorcijuma koji se sastoji od renomiranih kompanija koje imaju iskustvo u razvoju, izgradnji i vođenju kompleksa mješovite namjene i rizorskih kompleksa najviših međunarodnih standarda;
- G In accordance with the terms of the Instructions to Bidders (ITBs) and the Bid, the Consortium authorized the Purchaser to submit a bid and conclude this Agreement with respect to the Location on the terms and subject to the conditions set out in this Agreement;
- G U skladu sa uslovima Instrukcija za ponuđače (IZP) i Ponude, Konzorcijum je ovlastio Kupca da dostavi ponudu i zaključi ovaj Ugovor koji se odnosi na Lokaciju u skladu sa uslovima iz ovog Ugovora;

H The Parties expressly confirm that the subject matter of this Agreement is the sale and purchase of the Budva Land and Bar Land, and the terms and conditions for development of the Location and Maritime Domain Area;

I Accordingly, the Parties expressly confirm that the Agreement on the Long Term Lease of the Maritime Domain, the Communal Equipping Agreement and other related agreements are central to the successful implementation of the Purchaser's Project;

J The Assemblies of Budva and Bar have approved sale of the Budva Land and the Bar Land, by adoption of the Decision on transfer of rights over the real estate through international public tender no.0101-473/1 dated 11 July 2012 and the Decision on Initiation of the Procedure for the Sale of Land dated 16 July 2012 (Official Gazette – Municipal Regulations 23/12) respectively; and

K The Government has, by way of adoption of Conclusion no. 06-1381-2 dated 22 June 2012, approved the sale of the Bar Land and Budva Land through international public tender.

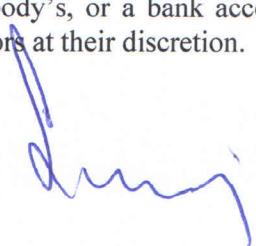
Now this Agreement witnesses as follows:

PART ONE: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS

1 DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS

1.1 For all purposes of this Agreement the terms defined in this clause have the meanings specified.

1.1.1. Acceptable Commercial Bank: The First Gulf Bank headquartered in Abu Dhabi, UAE or another commercial bank with a credit rating not less than BBB according to Standard & Poor Agency, or equivalent rating according to Moody's, or a bank accepted by the Vendors at their discretion.



H Strane su izričito saglasne da je predmet ovog Ugovora kupoprodaja Budvanskog zemljišta i Barskog zemljišta, kao i uslovi za razvoj i izgradnju Lokacije i Zone Morskog dobra;

I Shodno tome, Strane izričito potvrđuju da su Ugovor o dugoročnom zakupu Morskog dobra, Ugovor o komunalnom opremanju i drugi relevantni ugovori od najvećeg značaja za uspješnu realizaciju Projekta Kupca;

J Skupštine Budve i Bara odobrile su prodaju Budvanskog zemljišta i Barskog zemljišta, usvajanjem Odluke o prenosu prava na nepokretnosti putem međunarodnog javnog tendera br. 0101-473/1 od 11.07.2012. godine odnosno Odluke o pokretanju postupka prodaje zemljišta od 16.07.2012. godine (Službeni list – Opštinski propisi 23/12); i

K Vlada je usvajanjem Zaključka br. 06-1381-2 od 22. juna 2012. godine odobrila prodaju Budvanskog zemljišta i Barskog zemljišta putem međunarodnog javnog tendera.

Sada se ovim Ugovorom utvrđuje kao što slijedi:

PRVI DIO: DEFINICIJE I TUMAČENJE

1 DEFINICIJE I TUMAČENJE

1.1 Za sve svrhe ovog Ugovora termini definisani u ovoj klauzuli imaju značenje kako je navedeno.

1.1.1. Prihvatljiva komercijalna banka: First Gulf Bank sa sjedištem u Abu Dabiju, UAE ili druga komercijalna banka sa kreditnim rejtingom koji nije niži od BBB prema Agenciji Standard & Poor's, ili sa ekvivalentnim rejtingom prema Agenciji Moody's, ili banka koju Prodavci prihvate po diskrecionoj

odluci.

- 1.1.2. **Account Control Agreement:** means the agreement among the Purchaser, Vendors and Atlas Banka a.d. Podgorica, Montenegro prescribing how funds deposited into the Controlled Account may be withdrawn and expended.
- 1.1.3. **Affiliate:** 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 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.
- 1.1.4. **Agreement on Communal Equipping:** Agreement concluded by and between the Purchaser and Vendors, regulating their respective rights and duties in relation to Communal Equipping of the Location and Maritime Domain Area intended for development.
- 1.1.5. **Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain:** Agreement concluded by and between the Public Company for Management of Maritime Domain of Montenegro and the Purchaser, with the consent of the Government and on the basis of a decision of National Assembly of Montenegro, granting and regulating the right of use of a Maritime Domain Area
- 1.1.6. **Approvals:** All approvals, consents, permissions, permits and licenses of any governmental, local or other competent authority, including but not limited to
- 1.1.2. **Ugovor o kontroli računa:** Znači ugovor između Kupca, Prodavaca i Atlas banke a.d. Podgorica, Crna Gora u kojem je detaljno predviđeno kako se sredstva deponovana na Kontrolisanom računu mogu povlačiti i trošiti.
- 1.1.3. **Povezano lice:** U odnosu na bilo koje Lice, svako drugo Lice koje, direktno ili indirektno, (a) ima vlasništvo ili glasačku kontrolu nad prvim Licem, (b) se nalazi u vlasništvu prvog Lica, ili ako to prvo Lice ima glasačku kontrolu nad tim drugim Licem, ili (c) je u zajedničkom vlasništvu ili pod zajedničkom glasačkom kontrolom sa prvim Licem ili akcionarima prvog Lica. Za svrhe ove definicije termin „posjedovati“ ili „u vlasništvu“ znači vlasništvo nad više od pedeset procenata (50%) kapitala ili prava na raspodjelu po osnovu kapitala relevantnog Lica, a termin „glasačka kontrola“ znači pravo da se utiče na upravljanje Licem i politiku Lica, bilo putem vlasništva nad hartijama od vrijednosti sa pravom glasa ili preko odbora direktora, ugovorom ili na drugi način.
- 1.1.4. **Ugovor o komunalnom opremanju:** Ugovor zaključen između Kupca i Prodavaca, kojim se uređuju odnosna prava i dužnosti po osnovu Komunalnog opremanja lokacije i Zone Morskog dobra namijenjenih za izgradnju i razvoj.
- 1.1.5. **Ugovor o dugoročnom zakupu Morskog dobra:** Ugovor zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore i Kupca, uz saglasnost Vlade a na osnovu odluke Skupštine Crne Gore, kojim se daje i reguliše pravo korišćenja Zone Morskog dobra.
- 1.1.6. **Odobrenja:** Sva odobrenja, saglasnosti, dozvole i licence državnog, lokalnog ili drugog nadležnog organa, uključujući između ostalog Građevinske dozvole,

Building Permits, that are from time to time necessary to enable the Purchaser to begin and to carry out the Works, and each and every stage or phase of them, lawfully and if they are destroyed or damaged to reinstate them.

1.1.7. **Auditor:** A firm of international chartered accountants with substantial experience in the resort and leisure industry, appointed jointly by the Parties.

1.1.8. **Bar Land:** Has the meaning set out in the Recital A of this Agreement.

1.1.9. **Bar Location Study:** Relevant category of Urban Plan, in accordance with Law on Spatial Development and Construction of Objects (Official Gazette of Montenegro no. 51/08, 34/11, 35/13 and 39/13), which stipulates for the Bar Land the urban-technical conditions for construction of buildings, the subdivision of land into urban and cadastral parcels, details of infrastructure network and utility facilities in the area in accordance with the applicable Urban Plan of higher rank, under which the Building Permit is granted.

1.1.10. **Basic Infrastructure Completion Date:** The date on which the Vendors submit to the Purchaser reasonably satisfactory evidence that the Initial Infrastructure and Utilities built upon that moment secure: i.) road access to the Location for construction machinery and ii) electricity and water connections are provided to the Location in the capacity sufficient for initiation of development.

1.1.11. **Best Efforts:** The efforts that could reasonably be expected from a reputable development company in performing its obligations under the Agreement applying Best International Practices.

1.1.12. **Best International Practices:** Exercise of that degree of professional skill, diligence, prudence and foresight as

koji su u datom trenutku potrebni da bi se Kupcu omogućilo da započne i realizuje Radove i svaki nivo ili fazu istih na zakonit način, i ako dođe do njihovog uništenja ili oštećenja da ih dovede u prvobitno stanje.

1.1.7. **Revizor:** Firma međunarodnih ovlašćenih računovođa sa znatnim iskustvom u industriji rizorta i odmora, koju zajedno imenuju Strane.

1.1.8. **Zemljište Bar:** Ima isto značenje kao u tački A Preambule ovog Ugovora.

1.1.9. **Studija lokacije Bar:** Lokalna studija lokacije ili lokalni urbanistički projekat u smislu opisanom u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) koji predviđa za Barsko zemljište urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata, parcelizaciju zemljišta u urbanističke i katastarske parcele, pojedinosti o infrastrukturnoj mreži i komunalnim sadržajima na toj površini u skladu sa primjenjivim Urbanističkim planom višeg reda, na osnovu koje se izdaje Građevinska dozvola.

1.1.10. **Datum završetka osnovne infrastrukture:** Datum na koji Prodavci podnesu Kupcu razumno zadovoljavajući dokaz da je do tog trenutka izgrađena Inicijalna infrastruktura i komunalni sadržaji omogućavaju: i.) pristupni put do Lokacije za građevinsku mehanizaciju i da su ii) elektro i vodovodne konekcije su obezbijeđene do Lokacije u kapacitetu koji omogućava otpočinjanje gradnje.

1.1.11. **Maksimalni naponi:** Napori koji se razumno mogu očekivati od renomirane kompanije za izgradnju i razvoj pri realizaciji obaveza po osnovu Ugovora uz primjenu Najboljih međunarodnih praksi.

1.1.12. **Najbolje međunarodne prakse:** Sprovođenje onog nivoa profesionalne vještine, posvećenosti, predostrožnosti i

would reasonably and ordinarily be expected from a skilled, qualified and experienced development entity responsible for carrying out responsibilities and discharging operations of a type such as the obligations under this 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 organizations carrying out such tasks in connection with facilities of a type and size similar to the Project, which in the exercise of reasonable judgment 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.

1.1.13. **Bid:** Is the Bid submitted by the Purchaser to the Tender Commission on 11 February 2013 in accordance with the ITBs.

1.1.14. **Bid Bond:** Bank guarantee issued by First Gulf Bank in the amount of Five Hundred Thousand Euros (Euros 500,000) submitted by the Guarantor along with the Bid as a security for its obligations related to the Bid and Tender.

1.1.15. **Budva Land:** Has the meaning set out in Recital B to this Agreement.

1.1.16. **Budva Location Study:** Relevant category of Urban Plan, in accordance with the Law on Spatial Development and Construction of Objects, (Official Gazette of Montenegro no.51/08, 34/11 35/13 and 39/13) which stipulates for the Budva Land and for the portion of the Maritime Domain Area located in Budva the urban-technical conditions for construction of buildings, the subdivision of land into urban and cadastral parcels, details of infrastructure network and utility facilities in the area in accordance with the applicable Urban Plan of higher rank, under which the Building Permit is granted.

predviđanja kako se razumno i obično očekuje od stručnog, kvalifikovanog i iskusnog subjekta koji se bavi izgradnjom i razvojem, a koji je odgovoran za izvršavanje dužnosti i realizaciju operacija one vrste kao što su obaveze po osnovu ovog Ugovora, a u skladu sa onim praksama, metodama, opremom, specifikacijama i standardima upravljanja, bezbjednosti i izvođenja (kako se isti mogu povremeno promijeniti), koji se obično koriste od strane profesionalnih organizacija koje realizuju takve zadatke vezano za objekte koji su po vrsti i veličini slični Projektu, i koji se u smislu razumnog prosuđivanja i po osnovu činjenica poznatih u trenutku donošenja odluke, smatraju ekonomski i finansijski predostrožnim, bezbjednim i profesionalno prihvatljivim praksama.

1.1.13. **Ponuda:** Ponuda koju je Kupac dostavio Tenderskoj komisiji 11. februara 2013. godine u skladu sa IZP.

1.1.14. **Garancija ponude:** Bankarska garancija izdata od strane First Gulf Banke u iznosu od petsto hiljada eura (500.000 eura) i dostavljena od strane Garanta zajedno sa Ponudom kao obezbjeđenje za njegove obaveze vezane za Ponudu i Tender.

1.1.15. **Budvansko zemljište:** Ima isto značenje kao u tački B Preambule ovog Ugovora

1.1.16. **Studija lokacije Budva:** Relevantna kategorija Urbanističkog planau skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 51/08, 34/11, 35/12 i 39/13) koji predviđa za Budvansko zemljište i dio Zone Morskog dobra lociran u Budvi urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata, parcelizaciju zemljišta u urbanističke i katastarske parcele, pojedinosti o infrastrukturnoj mreži i komunalnim sadržajima u toj oblasti u skladu sa primjenjivim Urbanističkim planom višeg reda, na osnovu koje se izdaje Građevinska dozvola.

- 1.1.17. **Building:** Any object or structure of any type (including commercial objects, hotels, tourist facilities, residential objects such as villas, detached and semi-detached houses and apartment buildings, infrastructure and utilities constructed or installed on the Location or the Maritime Domain Area) as defined in Article 9 of the Law on Spatial Development and Construction of Objects, and "Buildings" means more than one Building.
- 1.1.18. **Building Permit:** Approval necessary to be obtained by the Purchaser in order to be entitled to commence with the construction of any Building.
- 1.1.19. **Business Day:** Any day in a week, other than Saturday and Sunday and the Montenegrin State holidays when banks are open for business in Montenegro.
- 1.1.20. **Certificate of Practical Completion:** Certificate issued by the Quantity Surveyor stating what construction was finished and to what exact specifications that shall, for the purposes of this Agreement, be issued to confirm that the Minimum Built Program or a specific part thereof is fulfilled.
- 1.1.21. **Clausula Intabulandi:** Final and irrevocable written consents that the Vendors and the Government shall issue to the Purchaser, entitling it to register its Freehold over the Bar Land and Budva Land with the Land Registry, while the Government shall issue consent to the Purchaser, entitling it to register its Right to Use over the Maritime Domain Area, as set out in Schedule 4 attached hereto.
- 1.1.22. **Closing:** Signing of Closing Protocol and taking of all other actions required to complete the transactions of sale and purchase of the Bar Land and Budva Land (as more particularly defined hereinafter) under the conditions set forth hereunder.
- 1.1.23. **Closing Date:** The date when Closing
- 1.1.17. **Objekat:** Objekat ili konstrukcija bilo koje vrste (uključujući komercijalne objekte, hotele, turističke sadržaje, rezidencijalne objekte kao što su vile, odvojene kuće, parovi kuća sa zajedničkim zidom i apartmantske zgrade, Infrastrukturni i komunalni sadržaji izgrađeni ili instalirani na Lokaciji ili Zoni Morskog dobra) kao što je definisano u članu 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a "Objekti" znači više od jednog Objekta.
- 1.1.18. **Građevinska dozvola:** Odobrenje koje je Kupac dužan da pribavi kako bi imao pravo da počne sa izgradnjom Objekata.
- 1.1.19. **Radni dan:** Svaki dan u nedjelji, osim subote i nedjelje i državnih praznika Crne Gore kada su banke otvorene za poslovanje u Crnoj Gori.
- 1.1.20. **Sertifikat o praktičnom završetku:** Sertifikat koji izdaje Inženjer-analitičar, a kojim se izjašnjava koja je izgradnja završena i sa kojim tačno specifikacijama, a koji se u svrhe određene ovim Ugovorom izdaje radi potvrde da je Program minimuma izgradnje ili njegov određeni dio ispunjen.
- 1.1.21. **Clausula Intabulandi:** Konačne i neopozive pisane saglasnosti koje će Prodavci i Vlada izdati Kupcu, dajući mu ovlaštenje da registruje svoje neograničeno vlasništvo nad Barskim zemljištem i Budvanskim zemljištem u Katastru, dok će Vlada izdati Kupcu saglasnost dajući mu ovlaštenje da registruje svoje Pravo da koristi Zonu Morskog dobra, kako je predviđeno u Prilogu 4 ovog Ugovora.
- 1.1.22. **Zatvaranje:** Potpisivanje Protokola o zatvaranju i preduzimanje svih drugih radnji potrebnih za završetak transakcija kupoprodaje Barskog zemljišta i Budvanskog zemljišta (kako je detaljnije definisano dalje u tekstu) po uslovima predviđenim ovim Ugovorom.
- 1.1.23. **Datum zatvaranja:** Datum izvršenja

will be performed and when the Closing Protocol is signed and when this Agreement shall become effective in accordance with Clause 3 hereof.

1.1.24. **Closing Protocol:** Has the meaning set out in Section 3.2.3 of this Agreement.

1.1.25. **Club Hotel & Resort:** Club Hotel & Resort is defined at the time of signing of this Agreement by the Law on Tourism as a primary hospitality object for provision of accommodation services and services of preparation and serving of food and beverages, located in an attractive location that in addition to accommodation services and provision of food and drinks also includes additional facilities such as sports & recreation, entertainment, shopping, conferences etc. Services of Club Hotel & Resort are provided solely to a specific group of guests – club members. Club Hotel & Resort is an integrated and functional whole comprised of the Location and Maritime Domain Area where the Location and Maritime Domain Area have been specifically designated within each relevant spatial plan as an integrated and functional whole and where the entire Maritime Domain Area shall have been designated as a Representative Swimming Area. The management regime shall be identical for the whole area of the Club Hotel & Resort and shall be set by the owner and/or operator of the hotel.

Club Hotel & Resort shall provide services to the club members throughout the entire area, including the Maritime Domain Area, i.e. clients seeking the highest levels of exclusivity, privacy, security and tranquillity. Thus, such Hotel & Resort (including the Maritime Domain Area) is: (a) built to very high standards with very high quality grade products, materials and finishes (in relation to sections of the Club Hotel and Resort that will be built up areas), (b) operated by and staffed with the highest available level hotel operators and staff, (c) open to the club members,

Zatvaranja i potpisivanja Protokola o zatvaranju i stupanja na snagu ovog Ugovora u skladu sa klauzulom 3 ovog Ugovora.

1.1.24. **Protokol o zatvaranju:** Ima značenje koje mu je dato u Odjeljku 3.2.3 ovog Ugovora.

1.1.25. **Klub hotel i rizort:** Klub hotel i rizort je definisan u vrijeme potpisivanja ovog Ugovora Zakonom o turizmu kao primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i posluživanja hrane i pića, smješten na atraktivnoj lokaciji koji pored usluga smještaja i usluga pripremanja i posluživanja hrane i pića takođe uključuje i dodatne sadržaje kao što su sport i rekreacija, zabava, šoping, održavanje konferencija i slično. Klub hotel i rizort pruža usluge samo određenoj grupi gostiju - članovima kluba. Klub hotel i rizort čini integralnu i funkcionalnu cjelinu koja se sastoji od Lokacije i Zone Morskog dobra s tim da su Lokacija i Zona Morskog dobra naročito definisani u svakom relevantnom prostornom planu kao integralna i funkcionalna cjelina s tim da će cijela Zona Morskog dobra biti određena kao Reprezentativno kupalište. Režim upravljanja će biti isti za cijelu oblast Kluba hotela i rizorta i određuje ga vlasnik ili operator hotela.

Klub hotel i rizort će pružati usluge članovima kluba na cijeloj površini, uključujući Zonu Morskog dobra, odnosno klijentima koji traže najviši nivo ekskluzivnosti, privatnosti, bezbjednosti i mira. Stoga, taj Hotel i rizort (uključujući Zonu Morskog dobra) (a) je izgrađen po veoma visokim standardima sa proizvodima, materijalima i završnom obradom izuzetno visokog kvaliteta (u odnosu na dijelove Kluba hotela i rizorta koji će biti izgrađene površine), (b) je pod upravom hotelskih operatera najvišeg nivoa i zapošljava radnike najvišeg

guests only in accordance with rules set by the owner and/or operator of the highest level that manages the Club Hotel Resort, (d) self-contained so that food and beverage, activities and entertainment are located on the resort.

1.1.26. **Communal Equipping:** Construction and development of communal infrastructure objects as specified by Article 65 of the Law on Spatial Development and Construction of Objects.

1.1.27. **Compensation:** Means that the responsible party shall put the aggrieved party economically in the position the latter would have been in had the respective action or omission giving rise to the claim to compensate or indemnify not occurred, subject to the following:

(i) Compensation shall be limited to direct damages, including loss, whose entitlement is decided in accordance with the Law and whose quantum is the direct damage and loss which is arising in the ordinary course of things without other intervening cause and independent of special circumstances, which direct damage and loss at the time of contracting is expected, foreseeable likely as would result from the respective action or omission giving rise to the claim to compensate or indemnify and is unable to avoid by reasonable effort; and

(ii) Compensation shall exclude punitive damages; and

(iii) Compensation shall comprise all and any direct damages that may be awarded under the Law, attorneys' fees, expert costs as well as all and any other expenses and/or costs incurred in connection with the action or omission which are the result of a change of law or other breach of this Agreement; and

nivoa, (c) otvoren je za članove kluba, goste i to samo u skladu sa pravilima definisanim od strane vlasnika ili operatora najvišeg nivoa koji upravlja Klubom hotelom i rizortom (d) potpuno su opremljeni, tako da se hrana i piće, aktivnosti i zabava nalaze u okviru rizorta.

1.1.26. **Komunalno opremanje:** Izgradnja i razvoj objekata komunalne infrastrukture kako je definisano članom 65 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

1.1.27. **Obeštećenje:** Znači da će odgovorna strana oštećenu stranu dovesti u ekonomsku poziciju u kojoj bi drugopomenuta bila da se relevantno činjenje ili nečinjenje koje je dovelo do nastanka odštetnog zahtjeva nije desilo, u zavisnosti od sljedećeg:

(i) Obeštećenje će biti ograničeno na direktnu štetu, uključujući gubitak, dok se o pravu na obeštećenje odlučuje u skladu sa zakonom, a iznos obeštećenja odgovora direktnoj šteti i gubitku koji nastaju u redovnom toku stvari bez djelovanja drugog uzroka i nezavisno od posebnih okolnosti, a koja direktna šteta i gubitak su u vrijeme zaključivanja ugovora očekivani, predvidljivo vjerovatni da će rezultirati iz relevantnog činjenja ili nečinjenja koji vode nastanku odštetnog zahtjeva, a koji se ne mogu izbjeći preduzimanjem razumnih napora; i

(ii) Obeštećenje će isključivati kaznenu odštetu; i

(iii) Obeštećenje će obuhvatati svaku direktnu štetu koja je predviđena zakonom, advokatske naknade, ekspertske troškove kao i sve izdatke i/ili troškove koji nastanu u vezi sa činjenjem ili nečinjenjem koji predstavljaju posljedicu promjene zakona ili drugog kršenja ovog Ugovora; i

(iv) All damages and losses claimed are subject to the affected party taking all reasonable efforts to mitigate the direct damage suffered and any loss arising there from.

(iv) Za sve štete i gubitke za koje se potražuje obeštećenje oštećena strana preduzima sve razumne napore za ublažavanje pretrpljene direktne štete i gubitka koji nastanu po tom osnovu.

1.1.28. **Conditions Precedent:** Conditions stipulated by Clause 3.1.2 that must be duly fulfilled (or waived in writing) in order for this Agreement to come into its full force.

1.1.28. **Preduslovi:** Uslovi predviđeni klauzulom 3.1.2 koji se moraju propisno ispuniti (ili od kojih se mora odustati u pisanoj formi) da bi ovaj Ugovor postao pravosnažan.

1.1.29. **Controlled Account:** The bank account opened at Atlas Banka a.d. Podgorica, Montenegro jointly owned by the Vendors and subject to the Account Control Agreement.

1.1.29. **Kontrolisani račun:** Bankarski račun otvoren kod Atlas Banke a.d. Podgorica, Crna Gora pod zajedničkim vlasništvom Prodavaca i podložen Ugovoru o kontroli računa.

1.1.30. **Controlled Funds:** The total amount of funds to be deposited into the Controlled Account by the Purchaser in accordance with Section 2.2.4 which shall be equivalent to the costs to design, develop and deliver the Initial Infrastructure and Utilities.

1.1.30. **Kontrolisana sredstva:** Ukupni iznos sredstava koja će Kupac deponovati na Kontrolisani račun u skladu sa Odjeljkom 2.2.4, a koji će biti jednak troškovima projektovanja, izgradnje, razvoja i završetka Inicijalne infrastrukture i komunalnih sadržaja.

1.1.31. **Development Standards:** The standards in line with applicable Law and Best International Practices, to which the Buildings and other structures to be erected on the Site should be constructed, managed, operated and maintained.

1.1.31. **Standardi izgradnje i razvoja:** Standardi u skladu sa primjenjivim zakonom i Najboljim međunarodnim praksama, prema kojim će se vršiti izgradnja, upravljanje, vođenje i održavanje Objekata i drugih konstrukcija koje treba da se postave na Lokaciji.

1.1.32. **Development Tasks:** All acts necessary to be performed by the Purchaser in order to accomplish the establishment and operation of the Project as contemplated in the Investment Program and applicable Urban Plans.

1.1.32. **Zadaci izgradnje i razvoja:** Sve radnje koje Kupac treba da realizuje u cilju uspostavljanja i rada Projekta kako je predviđeno Investicionim programom i primjenjivim Urbanističkim planovima.

1.1.33. **Disclosure Statement:** List of disclosed information on the Location attached hereto as Schedule 5.

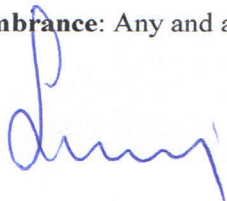
1.1.33. **Izjava o objelodanjivanju podataka:** Spisak objelodanjenih informacija o Lokaciji koji je dat uz ovaj Ugovor kao Prilog 5.

1.1.34. **Dispute:** Any dispute, claim, controversy or difference of any kind whatsoever which arises between the Parties out of or in connection with this Agreement.

1.1.34. **Spor:** Svaki spor, potraživanje, neslaganje ili različitost bilo koje vrste koji nastanu između Strana po osnovu ovog Ugovora ili u vezi sa istim.

1.1.35. **Encumbrance:** Any and all:

1.1.35. **Tereti:** Svaka:



- mortgage, charge, pledge, lien, hypothecation, usage right, concession, guarantee, assignment by way of security, title retention, option, right to acquire, pre-emption right, right of set-off, counterclaim, trust arrangement or any legal or equitable third party right or interest including any security interest of any kind or any like agreement or arrangement having any similar effect;

- civil litigation and/or administrative proceedings including but not limited to restitution proceedings initiated by any Person, legal or natural, aimed at determination and/or restoration of Freehold and/or usage right over a real estate.

1.1.36. **Environmental Hazard:** Any radioactive emission and/or any natural or artificial substance or thing of any nature whatsoever (whether in the form of a solid, liquid, gas or vapor alone or in combination with any other substance) which is capable (alone or in combination) of causing harm to man or any other living organism or capable of causing harm or damage to the Location or to the Maritime Domain Area, including without limitation making the development of the Project or any part thereof infeasible, impracticable or impossible, or to public health or welfare or capable of causing a nuisance, including but not limited to controlled, special, hazardous, toxic or dangerous substances; asbestos; wastes; electromagnetic radiation; noise; electricity; military remnants such as ammunition or heat or pollutants.

1.1.37. **Force Majeure:** Any operation of the forces of nature as reasonable foresight and ability on the part of the affected Party could not provide against (including hurricanes, tornadoes, other severe storms, floods, earthquakes, volcanic eruptions, disease, epidemics,

- hipoteka, obezbjeđenje, zaloga, založno pravo, hipoteka sa dodatnim obezbjeđenjem, pravo korišćenja, koncesija, garancija, ustupanje putem sredstva obezbjeđenja, zadržavanje prava vlasništva, opcija, pravo sticanja, pravo preče kupovine, pravo prebijanja, protivtražbina, povjerenički aranžman ili bilo koje slično pravo ili interes trećih lica uključujući interes po osnovu instrumenta obezbjeđenja bilo koje vrste ili sličan ugovor ili aranžman sa sličnim dejstvom;

- Parnični i/ili upravni postupak uključujući između ostalog postupak za restituciju pokrenut od strane Lica, pravnog ili fizičkog, s ciljem utvrđivanja i/ili vraćanja Neograničenog vlasništva i/ili prava korišćenja nad nepokretnošću.

1.1.36. **Ekološka opasnost:** Svaka radioaktivna emisija i/ili prirodna ili vještačka supstanca ili stvar bilo koje vrste (bilo u čvrstom, tečnom, gasovitom stanju ili u vidu pare, samostalno ili u kombinaciji sa drugim supstancama) koja može (samostalno ili u kombinaciji) naškoditi ljudima ili drugim živim organizmima ili mogu naškoditi ili uzrokovati štetu Lokaciji ili Zoni Morskog dobra, uključujući bez ograničenja činjenje da izgradnja i razvoj Projekta ili bilo kog njegovog dijela budu neizvodljivi, nepraktični ili nemogući, ili javnom zdravlju ili dobrobiti ili mogu uzrokovati smetnje, uključujući između ostalog kontrolisane, specijalne, štetne, toksične i opasne supstance; azbest; otpad; elektromagnetno zračenje; buku; električnu energiju; vojne ostatke kao što su municija ili zagrijavanje ili zagađivače.

1.1.37. **Viša sila:** Svako djelovanje sila prirode kojima se pogođena Strana nije mogla suprotstaviti razumnim predviđanjem i sposobnošću (uključujući uragan, tornado, druge jake oluje, poplavu, zemljotres, vulkansku erupciju, bolest, epidemiju, požare i eksplozije), ratna

fires and explosions), acts of war, riots, terrorism or other civil commotion, blockade, embargo or sanctions, any of which can significantly and adversely affect the operation of the Project.

1.1.38. **Foreign Investor:** A Person enjoying the status and protection of a foreign investor under the Foreign Investment Law (Official Gazette of Montenegro no.18/11).

1.1.39. **Freehold:** Exclusive, unrestricted and freely transferable ownership right over immovable property duly registered with the Land Registry.

1.1.40. **Government:** The Government of Montenegro including all of its ministries or agencies and organizations and units, as amended from time to time, it being understood that the Government of Montenegro, as Party to this Agreement is, in accordance with the Constitution of Montenegro (Official Gazette of Montenegro No 1/07) and the Decree on Government (Official Gazette of Montenegro no 80/08), representing the State of Montenegro.

1.1.41. **Immoveable Deed:** An excerpt from the Land Registry, evidencing the data on a real estate property including: the type of the property, the size, data on the ownership, origin of ownership and eventual Encumbrances that may be registered.

1.1.42. **Infrastructure and Initial Investment Program:** This means the portion of the Project that includes the onsite infrastructure, plus the development of a five star hotel, destination spa, and yacht berthing facility and facilities (including without limitation the breakwater) in accordance with the Investment Program.

1.1.43. **Infrastructure and Utilities:** Road access, network for electric power supply, cable network and/or other technical equipment for transmission of TV radio, telephone, mobile telephony, internet signals, pipelines and other

dejstva, pobune, terorizam i druge građanske neredе, blokadu, embargo ili sankcije koje mogu značajno i negativno uticati na rad Projekta.

1.1.38. **Strani investitor:** Lice koje uživa status i zaštitu stranog investitora u skladu sa Zakonom o stranim ulaganjima („Službeni list Crne Gore“ br. 18/11).

1.1.39. **Neograničeno vlasništvo:** Isključivo, neograničeno i slobodno prenosivo pravo svojine nad nepokretnom imovinom koja je uredno registrovana u Katastru.

1.1.40. **Vlada:** Vlada Crne Gore uključujući sva njena ministarstva, agencije, organizacije i jedinice, kako povremeno dođe do izmjena, s tim da se podrazumijeva da Vlada Crne Gore, kao Strana u ovom Ugovoru u skladu sa Ustavom Crne Gore („Službeni list Crne Gore“ br. 1/07) i Uredbom o Vladi („Službeni list Crne Gore“ br. 80/08) predstavlja Državu Crnu Goru.

1.1.41. **List nepokretnosti:** Izvod iz Katastra, kojim se potvrđuju podaci o nepokretnoj imovini uključujući: vrstu imovine, veličinu, podatke o vlasništvu, porijeklo vlasništva i moguće upisane Terete.

1.1.42. **Infrastruktura i Inicijalni investicioni program:** Znači dio Projekta koji uključuje infrastrukturu unutar lokacije, kao i izgradnju hotela sa pet zvjezdica, destinacionog spa, pristaništa i sadržaja (uključujući bez ograničenja lukobran) u skladu sa Investicionim programom.

1.1.43. **Infrastrukturni i komunalni sadržaji:** Pristupni put, mreža za napajanje električnom energijom, kablovska mreža i/ili ostala tehnička oprema za prenos TV signala, radio signala, telefonskih signala, signala za mobilnu telefoniju i

facilities to transport water, sewage pipeline and facilities for storm drainage, waste management facilities other unlisted and unpredictable systems for technical equipment of buildings and settlements, to be provided on the Location and to the Location as part of Communal Equipping of the Location, which shall include the Initial Infrastructure and Utilities.

1.1.44. **Infrastructure Program:** A program of development of all components of the Initial Infrastructure and Utilities, prepared by the Vendors, to serve as basis for release of tender for development of the Initial Infrastructure and Utilities.

1.1.45. **Initial Infrastructure and Utilities:** The part of Infrastructure and Utilities that is located outside of the Location to be secured by the Vendors at their expense within 270 days from the Closing Date as set out in Schedule 6 hereto.

1.1.46. **Instructions for Bidders and/or ITBs:** The Instructions for Bidders at the Tender, setting out the rules and instructions for organizing of the Tender, preparing, submitting of bids at Tender, their evaluation and other relevant matters; representing part of tender documentation purchased by the Purchaser on 25 November 2012.

1.1.47. **Investment Program:** The projected Investment Program set out in Schedule 7.

1.1.48. **Joint and Several Liability:** Obligations expressed or implied to be made by or with any Vendor are deemed to be made by or with the Vendors jointly and severally, and vice versa.

1.1.49. **Knowledge of the Vendors:** Information relevant to the Project known to people at the relevant authorities in the Municipality of Bar or

internet, cjevovodi i ostali sadržaji za transport vode, kanalizacioni cjevovod i sadržaji za atmosfersku kanalizaciju, sadržaji za upravljanje otpadom, drugi sistemi koji nisu navedeni ili se u ovom trenutku ne mogu predvidjeti, za tehničko opremanje objekata i naselja, koji treba da se obezbijede unutar Lokacije ili do Lokacije kao dio Komunalnog opremanja Lokacije, koje će uključivati Inicijalne infrastrukturne i komunalne sadržaje.

1.1.44. **Infrastrukturni program:** Program izgradnje i razvoja svih komponenti Inicijalne infrastrukture i komunalnih sadržaja, izrađen od strane Prodavaca koji će služiti kao osnov za objavljivanje tendera za izgradnju i razvoj Inicijalne infrastrukture i komunalnih sadržaja.

1.1.45. **Inicijalna infrastruktura i komunalni sadržaji:** Dio Infrastrukturnih i komunalnih sadržaja koji se nalazi van Lokacije, a koji će obezbijediti Prodavci o svom trošku u roku od 270 dana od Datuma zatvaranja kako je predviđeno u Prilogu 6 ovog Ugovora.

1.1.46. **Instrukcije za Ponuđače i/ili IZP:** Instrukcije za ponuđače na Tenderu u kojima su definisana pravila i uputstva za organizovanje Tendera, pripremu, podnošenje ponuda na Tenderu, njihovu evaluaciju i druga relevantna pitanja; a koje čine dio tenderske dokumentacije koju je Kupac kupio 25. novembra 2012. godine.

1.1.47. **Investicioni program:** Projektovani Investicioni program koji je dat u Prilogu 7.

1.1.48. **Neograničena solidarna odgovornost:** Obaveze koje izričito ili implicitno preuzima Prodavac ili se preuzimaju sa Prodavcem smatra se da su preuzete od strane Prodavaca ili sa Prodavcima uz neograničenu solidarnu odgovornost, i obrnuto.

1.1.49. **Saznanja Prodavaca:** Informacije koje su relevantne za Projekat a poznate licima koja rade u relevantnim organima Opštine Bar ili Opštine Budva ili bilo

the Municipality of Budva or any member of the Tender Commission or any information that should have been known to any of the foregoing based upon reasonable inquiry and due diligence.

1.1.50. **Land Registry:** Montenegro Real Estate Administration including any of its territorial units.

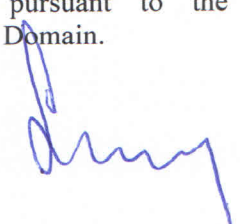
1.1.51. **Law:** From time to time any decree, ministerial decision, statute, law, proclamation, order, regulation, resolution, notice, ruling by a court as to the interpretation of the law, by-law, directive, treaty or other instrument or requirement having the force of law within Montenegro issued, declared, passed or given effect to in any manner by the Assembly, the Government or a court, as the case may be.

1.1.52. **Legal Obligations:** Any obligation relating to the Location or its use imposed by Law, regulation, notice, direction or requirement of any governmental, public, judicial or local authority.

1.1.53. **Location:** Immoveable property comprising of the Bar Land and Budva Land, as respectively specified by Schedules 1 and 2 hereto.

1.1.54. **Location Taxes:** Taxes payable under the Law in connection with Freehold over immoveable property.

1.1.55. **Maritime Domain:** "Morsko Dobro" - any part of the sea shore, ports, breakwaters, approach banks, embankment, sandbanks, swimming beaches, cliffs, bays, reefs, submarine springs, springs and wells on the shore, estuaries of rivers flowing into the sea, canals connected to the sea, submarine areas, sea bed and underground, as well as internal sea waters and territorial sea, their living and inanimate riches and living and inanimate riches of the continental shelf, as defined as Maritime Domain pursuant to the Law on Maritime Domain.



kojem članu Tenderske komisije ili bilo koja informacija koja bi trebalo da bude poznata bilo kome od pomenutih nakon razumnog ispitivanja i dubinske analize (due diligence).

1.1.50. **Katastar:** Uprava za nekretnine Crne Gore uključujući sve njene područne jedinice.

1.1.51. **Zakon:** U datom trenutku svaka uredba, odluka ministarstva, statut, , zakon, proglas, naredba, propis, rješenje, obavještenje, sudska presuda vezano za tumačenje zakona, podzakonski akt, direktiva, sporazum ili drugi instrument ili uslov koji ima snagu zakona u Crnoj Gori, a koji je izdat, objavljen, usvojen ili stavljen na snagu na bilo koji način od strane Skupštine, Vlade ili suda, u zavisnosti od slučaja.

1.1.52. **Zakonske obaveze:** Svaka obaveza koja se odnosi na Lokaciju ili njeno korišćenje koju nameće Zakon, propis, obavještenje, direktiva ili uslov državnog, javnog, sudskog ili lokalnog organa.

1.1.53. **Lokacija:** Nepokretna imovina koju čine Barsko zemljište i Budvansko zemljište, kako je navedeno u Prilogu 1 odnosno Prilogu 2 ovog Ugovora.

1.1.54. **Porezi koji se odnose na Lokaciju:** Porezi koji se plaćaju u skladu sa Zakonom vezano za Neograničeno vlasništvo nad nepokretnom imovinom.

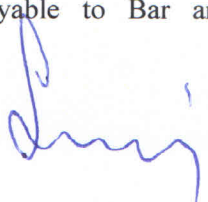
1.1.55. **Morsko dobro:** „Morsko dobro“ – bilo koji dio morske obale, luke, lukobrani, pristupne obale, nasip, pješčane plaže, kupališta, stijene, zalivi, grebeni, podmorski izvori, izvori i vrela na obali, delte rijeka koje se ulivaju u more, kanali povezani sa morem, podmorje, morsko dno i podzemlje, kao i vode internog mora i teritorijalnog mora, njihovo živo i neživo bogatstvo, živo i neživo bogatstvo kontinentalne ravni, što je definisano kao morsko dobro u skladu sa Zakonom o morskom dobru.

1.1.56. **Maritime Domain Area:** The portion of the Maritime Domain that has been leased to the Purchaser pursuant to the Agreement on the Long Term Lease of Maritime Domain.

1.1.57. **Minimum Built Program / Minimum Build Obligations:** The minimum obligations related to Works that are to be undertaken by the Purchaser or by relevant third parties within deadlines specified herein as a minimum as more fully described in the Investment Program to complete: (1) Location infrastructure, (2) tourism components, (3) leisure components and (4) marine components, irrespective of the total amounts expended or invested by the Purchaser to complete the physical structures.

1.1.58. **Minimum Investment Obligations:** Means the minimum obligations relating to investment in the Project, which is an amount of approximately EUR180,000,000.00 (one hundred eighty million euros) to be calculated based on the entire amount invested and based on construction and development cost estimates at current prices in January 2014 (regardless whether equity or finance and whether third party payments or payments in kind) and other payments made by the Purchaser, its Affiliates, Third Party Developers and other third parties related to the Project including salaries, consultants' fees and the like and is expected to include the Minimum Built Program plus approximately 67% of the Subsequent Investment Program, subject to proper demand and market conditions. To avoid any doubt, the proper demand and market conditions may only apply to the implementation of the Subsequent Investment Program. The total amount actually invested will be based on the final design and tendering for work for the Project.

1.1.59. **Municipal Charges:** Charges, fees and taxes payable to Bar and/or Budva



1.1.56. **Zona Morskog dobra:** Dio Morskog dobra koji je Kupcu dat u zakup u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu Zone Morskog dobra.

1.1.57. **Program minimuma izgradnje / Minimum građevinskih obaveza:** Minimum obaveza koje se odnose na Radove koje Kupac ili relevantna treća strana treba da ispuni u ovdje navedenim rokovima kao minimum, kako je detaljnije opisano u Investicionom programu, u cilju realizacije (1) infrastrukture unutar Lokacije, (2) turističkih komponenti, (3) komponenti za odmor i (4) morskih sadržaja, bez obzira na ukupne iznose potrošene ili investirane od strane Kupca za završetak fizičkih objekata.

1.1.58. **Minimum investicionih obaveza:** Znači iznos minimum obaveza koje se odnose na investiranje u Projekat, koji predstavlja iznos od približno EUR180.000.000,00 (sto osamdeset miliona eura) koji se izračunava na osnovu cjelokupno investiranog iznosa i bazirano na procjeni troškova gradnje i razvoja po cijenama važećim u januaru 2014 (bez obzira da li je investiranje izvršeno putem kapitala ili finansiranja i da li putem plaćanja preko trećih lica ili negotovinskih plaćanja) i drugih plaćanja izvršenih od strane Kupca, njegovih Zavisnih lica, Izvođača – trećih lica i drugih trećih strana vezano za Projekat uključujući zarade, naknade za konsultante, i slično i koji se očekuje da uključi Program minimuma izgradnje plus otprilike 67% Naknadnog investicionog programa, u zavisnosti od postojanja valjane potražnje i tržišnih uslova. Radi izbjegavanja svake sumnje, uslov postojanja valjane potražnje i tržišnih uslova se može primijeniti jedino na implementaciju Naknadnog investicionog programa. Ukupni stvarno investirani iznos će se zasnivati na glavnom projektu i tenderu za rad na Projektu.

1.1.59. **Opštinske dažbine:** Dažbine, takse i porezi koji se plaćaju Baru odnosno

respectively in connection with Communal Equipping and generally in connection with construction of objects and development of land.

Budvi vezano za Komunalno opremanje i generalno u vezi sa izgradnjom objekata i uređenjem zemljišta.

1.1.60. **Performance Bond:** Two bank guarantees as set out in detail in Clause 13.2 issued by an Acceptable Commercial Bank in favour of Vendors.

1.1.60. **Činidbena garancija:** Dvije bankarske garancije kako je detaljno dato u klauzuli 13.2 izdate od strane Prihvatljive komercijalne banke u korist Prodavaca.

1.1.61. **Person:**

(i) a natural Person acting for himself or herself or in a representative capacity or (ii) a partnership, corporation, limited liability company, government or municipal authority, trust, unincorporated organization or any other legal entity/person of any kind.

1.1.61. **Lice:**

(i) fizičko lice koje istupa u svoje ime ili u svojstvu zastupnika ili (ii) partnerstvo, korporacija, društvo sa ograničenom odgovornošću, državni ili opštinski organ, fond, organizacija bez svojstva pravnog lica ili drugi pravni subjekat/lice bilo koje vrste.

1.1.62. **Project:** Implementation, planning, design, development, financing, marketing, sale, leasing, utilization of, management, maintenance and operation of the Location and Maritime Domain Area as generally envisioned herein.

1.1.62. **Projekat:** Implementacija, planiranje, projektovanje, razvoj, finansiranje, marketing, prodaja, lizing, korišćenje, upravljanje i rad Lokacije i Zone Morskog dobra kako je generalno predviđeno u ovom Ugovoru.

1.1.63. **Public Company for Management of Maritime Domain:** Javno Preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore "Morsko Dobro", holding public authority to manage and improve Maritime Domain of Montenegro, conclude agreements on use of Maritime Domain and construction and maintenance of infrastructure objects for the needs of Maritime Domain.

1.1.63. **Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom:** Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore "Morsko Dobro", koje ima javno ovlašćenje da upravlja i razvija Morsko dobro Crne Gore, zaključuje ugovore o korišćenju Morskog dobra i izgradnji i održavanju infrastrukturnih objekata za potrebe Morskog dobra.

1.1.64. **Purchaser Verifiable Costs:** The expenses of the Purchaser as set out in the audited books and records of the Purchaser maintained in the ordinary course that are reasonably related to the actions of the Purchaser undertaken from the date it was announced the winning Bidder to reach the Closing Date, including without limitation, all expenses related the development of the Project, Yacht Berthing Facility, external consultants, intercompany expenses, and travel expenses related to the negotiation and finalization of this Agreement, the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain and

1.1.64. **Dokazivi troškovi Kupca:** Troškovi Kupca kako je dato u revidovanim knjigama i evidenciji Kupca koje se vode u toku redovnog poslovanja a razumno se odnose na radnje Kupca koje je preduzeo od datuma proglašenja Prvorangiranog ponuđača za ostvarivanje Datuma zatvaranja, uključujući bez ograničenja, sve troškove vezane za izgradnju i razvoj Projekta, Privezišta, spoljne konsultante, među-kompanijske troškove, i putne troškove vezane za pregovore i finalizaciju ovog Ugovora, Ugovora o dugoročnom zakupu Zone Morskog dobra i Ugovora o

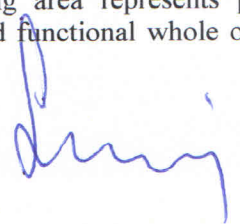
the Agreement on Communal Equipping and other related agreements or arrangements.

1.1.65. **Quantity Surveyor:** A quantity surveyor (QS) is a professional legal entity working within the construction industry concerned with construction costs and contracts. The services provided by the quantity surveyor include, without limitation:

- Cost planning and commercial management during the entire life cycle of the project from inception to completion;
- Value engineering;
- Risk management;
- Procurement advice and assistance during the tendering procedures;
- Commercial management and contract administration;
- Assistance in dispute resolution;
- Asset capitalization;
- Approximate estimates;
- Cost planning;
- Procurement advice;
- Measurement and quantification;
- Document preparation (especially "Bills of Quantities");
- Cost control during construction;
- Interim valuations and payments;
- Preparation of financial statements;
- Final account preparation; or
- Settlement of contractual claims.

1.1.66. **Real Estate Transfer Taxes:** Taxes payable for transfer of Freehold over real estate property.

1.1.67. **Representative Swimming Area:** A developed special purpose hotel swimming area to which the access is allowed solely to specific categories of guests, members of the club in accordance with rules set by the owner or operator that manages the Club Hotel Resort. Representative Swimming Area is to be co-terminous with and completely encompass the entire Maritime Domain Area subject to the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain. The Representative Swimming area represents part of an integrated functional whole of the Club



komunalnom opremanju i drugih relevantnih ugovora ili aranžmana.

1.1.65. **Inženjer-analitičar:** Inženjer-analitičar je stručno pravno lice koje radi u industriji izgradnje vezano za troškove izgradnje i ugovore o izgradnji. Usluge koje pruža inženjer-analitičar uključuju, bez ograničenja:

- Planiranje troškova i komercijalno upravljanje u toku cijelog trajanja projekta od početka do završetka;
- Inženjering vrijednosti;
- Upravljanje rizicima;
- Savjeti i pomoć za nabavke u toku tenderskih procedura;
- Komercijalni menadžment i administracija ugovora;
- Pomoć pri rješavanju sporova;
- Kapitalizacija aktive;
- Približne procjene;
- Planiranje troškova;
- Savjeti za nabavke;
- Mjerenje i kvantifikacija;
- Priprema dokumentacije (naročito "Predračuna radova");
- Kontrola troškova u toku izgradnje;
- Privremeno određivanje vrijednosti i plaćanja;
- Priprema finansijskih iskaza;
- Priprema završnog izvještaja; ili
- Rješavanje ugovornih zahtjeva.

1.1.66. **Porezi na promet nekretnina:** Porezi koji se plaćaju za prenos Neograničenog vlasništva nad nepokretnom imovinom.

1.1.67. **Reprezentativno kupalište:** To je uređeno hotelsko kupalište posebne namjene kojem je pristup dozvoljen samo za određene kategorije gostiju, članove kluba u skladu sa pravilima definisanim od strane vlasnika ili operatora koji upravlja Klubom hotelom i rizortom. Reprezentativno kupalište koje treba da se poklapa sa Zonom Morskog dobra i da potpuno obuhvata cijelu Zonu Morskog dobra koja je predmet Ugovora o dugoročnom zakupu Morskog dobra. Reprezentativno kupalište predstavlja integrisanu funkcionalnu cjelinu Kluba hotela i

Hotel Resort, with limited access, available only for the club members, and which is managed by the management of the Club Hotel Resort.

- 1.1.68. **Right to Use:** Unrestricted and transferable standalone right of use which includes the rights to, without any prior or subsequent approval of the freehold title holder: exploit, develop, and/or subdivide respective cadastral parcel, and further assign and/or transfer to any third party its Right to Use, in accordance with the terms of the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain. The Right to Use shall be inscribed as real right in the form of an inscription in G Foil of respective Immoveable Deed, for the period of ninety (90) years and its duration may be extended in accordance with the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain.

- 1.1.69. **Signing Date:** The date of signing of this Agreement by all of the Parties and its notarization with the competent notary public.

- 1.1.70. **State Location Study:** Relevant category of Urban Plan contemplated in Section 3.1.2(c) for the portion of Maritime Domain located in Bar, regulating the conditions for development and construction in the Maritime Domain Area subject to the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain, which stipulates for the Maritime Domain Area the urban-technical conditions for construction of buildings, the subdivision of land into urban and cadastral parcels, details of infrastructure network and utility facilities in the area in accordance with the applicable Urban Plan of higher rank, under which the Building Permit is granted.

- 1.1.71. **Subsequent Investment Program:** The part of the Investment Program that the Purchaser may but is not obliged to develop (in entirety or in part) that includes development of low density villas, low density apartments and luxury yacht club apartments in

rizorta, sa ograničenim pristupom, dostupnu samo članovima kluba, a kojom upravlja menadžment Kluba hotela i rizorta.

- 1.1.68. **Pravo korišćenja:** Neograničeno i prenosivo nezavisno pravo korišćenja koje uključuje prava da, bez prethodnog ili naknadnog odobrenja držaoca neograničenog vlasničkog prava: eksploatiše, izgrađuje, razvija, i/ili vrši parcelizaciju relevantne katastarske parcele, i dalje ustupa i/ili prenosi na treću stranu svoje Pravo korišćenja, u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu morskog dobra. Pravo korišćenja će biti upisano kao stvarno pravo u G Listu relevantnog Lista nepokretnosti, na period od devedeset (90) godina, a njegovo trajanje se može produžiti u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu Morskog dobra

- 1.1.69. **Datum potpisivanja:** Datum potpisivanja ovog Ugovora od strane svih Strana i njegove notarizacije kod nadležnog javnog notara.

- 1.1.70. **Državna studija lokacije:** Relevantna kategorija Urbanističkog plana iz Odjeljka 3.1.2(c) za dio Morskog dobra lociran u Baru, kojom se uređuju uslovi za razvoj i izgradnju u Zoni Morskog dobra u skladu sa Ugovorom o dugoročnom zakupu Morskog dobra, i kojom se za zonu Morskog dobra predviđaju urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata, parcelizaciju zemljišta u urbanističke i katastarske parcele, pojedinosti o infrastrukturnoj mreži i komunalnim sadržajima u okviru zone u skladu sa primjenjivim Urbanističkim planom višeg reda, na osnovu koje se izdaje Građevinska dozvola.

- 1.1.71. **Naredni investicioni program:** Dio Investicionog programa koji Kupac može ali nije obavezan da izgradi (u cjelosti ili dijelom) koji uključuje izgradnju vila male gustine, apartmana male gustine i luksuznih apartmana jahtnog kluba u skladu sa Investicionim

accordance with the Investment Program.

programom.

1.1.72. **Substantial Completion:** The completion of all of the Minimum Built Program.

1.1.72. **Znatni završetak:** Završetak ukupnog Programa minimuma izgradnje.

1.1.73. **Third Party Developer:** A Person who has been nominated by the Purchaser and undertakes part of the Minimum Built Program in accordance with Clause 4.1 and Schedule 7.

1.1.73. **Izvođač-treća strana:** Lice koje imenuje Kupac, a koje realizuje dio Programa minimuma izgradnje u skladu sa klauzulom 4.1 i Prilogom 7.

1.1.74. **Transfer Date:** The date on which the Purchaser's Freehold over the Bar Land and Budva Land and Purchaser's Right to Use over the Maritime Domain Area are duly and finally registered with the competent Land Registries.

1.1.74. **Datum prenosa:** Datum kada se Neograničeno vlasništvo Kupca nad Barskim zemljištem i Budvanskim zemljištem i Kupčevo Pravo da koristi Zonu Morskog dobra propisno i konačno registruju kod nadležnog Katastra.

1.1.75. **Urban Plan/s:** The urban planning documents applicable to the Location and Maritime Domain Area, including but not limited to the Bar Location Study, the Budva Location Study and the State Location Study.

1.1.75. **Urbanistički plan/ovi:** Urbanističko planska dokumenta koja se odnose na Lokaciju i Zonu Morskog dobra, uključujući između ostalog Studiju lokacije Bar, Studiju lokacije Budva i Državnu studiju lokacije.

1.1.76. **Vendors' and Government's Verifiable Costs:** The expenses of the Vendors, as set out in the audited books and records of the Vendors maintained in the ordinary course that are reasonably related to the actions of the Vendors undertaken from the date it announced the Purchaser as the winning Bidder to reach the Closing Date, including without limitation, all expenses related to the development of the Initial Infrastructure and Utilities, external consultants, and travel expenses related to the negotiation and finalization of this Agreement, the Agreement on Long-Term Lease of Maritime Domain and the Agreement on Communal Equipping, expenses related to the development of the Location Study Bar and Location Study Budva and other related agreements or arrangements.

1.1.76. **Dokazivi troškovi Prodavaca i Vlade:** Troškovi Prodavca, kako je to dato u revidovanim knjigama i evidencijama Prodavaca, koje se vode u toku redovnog poslovanja i razumno se odnose na radnje Prodavaca koje su preuzete od datuma kada su Kupca proglasili Prvorangiranim ponuđačem za ostvarivanje Datuma zatvaranja, uključujući bez ograničenjn sve troškove koji se odnose na izgradnju i razvoj Inicijalne infrastrukture i komunalnih sadržaja, spoljne konsultante i putne troškove vezane za pregovore i finalizaciju ovog Ugovora, Ugovora o dugoročnom zakupu Morskog dobra i Ugovora o komunalnom opremanju, troškove koji se odnose na izradu Studije lokacije Bar i Studije lokacije Budva i drugih relevantnih ugovora ili aranžmana.

1.1.77. **Yacht Berthing Facility:** The part of the Maritime Domain Area that will be constructed for the mooring, and servicing of boats in accordance with

1.1.77. **Pristanište:** Dio Zone morskog dobra koji će biti izgrađen za vezivanje i servisiranje plovila u skladu Državnom studijom lokacije i Zakonom.

the State Location Study and the Law.

1.1.78. **Works:** Works required for fulfilment of Development Tasks, in accordance with the Investment Program.

1.2 Interpretation

1.2.1 Unless the context otherwise requires, references in this Agreement to:

- a) clauses, paragraphs, schedules and annexes shall be references to clauses and paragraphs in, and schedules and annexes to this Agreement;
- b) any enactment, law or regulations should be construed as a reference to every amendment or re-enactment (whether before or after the date of this Agreement) and to any previous enactment which such enactment has replaced (with or without amendment) and any regulation or order made under such enactment;
- c) the singular includes the plural and vice versa;
- d) a reference to a Montenegrin term, including a term relating to an action, proceeding, document, concept or court, applies even where the matter referred by the Montenegrin term does not exist outside the Montenegro, and if necessary shall include a reference to the term in that jurisdiction outside the Montenegro that most approximates the Montenegrin term;
- e) Montenegrin legal terms are expressed in English, but: (i) in some instances, but not all, the Montenegrin term is added for the sake of clarity; (ii) it is possible that the Montenegrin legal concept underlying an English term used in this Agreement is not identical to the legal concept that exists under

1.1.78. **Radovi:** Radovi neophodni za ispunjavanje Zadataka izgradnje i razvoja, u skladu sa Investicionim programom.

1.2 Tumačenje

1.2.1 Osim ako kontekst drugačije zahtijeva ili dozvoljava, upućivanja u ovom Ugovoru:

- a) na klauzule, stavove, priloge i anekse će biti upućivanja na klauzule, stavove, priloge i anekse ovog Ugovora;
- b) na svaki usvojeni akt, zakon ili propis treba tumačiti kao upućivanje na sve izmjene i dopune ili ponovno usvojeni akt (bilo prije ili poslije datuma ovoga Ugovora) i na svaki prethodni usvojeni akt koji je taj akt zamijenio (sa ili bez izmjena i dopuna) i svaki propis ili nalog dat po osnovu tog akta;
- c) na jedninu podrazumijevaju množinu i obrnuto;
- d) na crnogorski termin, uključujući termin koji se odnosi na radnju, postupak, dokument, pojam ili sud, primjenjuje se čak i kada predmet koji se podrazumijeva crnogorskim terminom ne postoji van Crne Gore, i ako je neophodno uključivaće upućivanje na taj termin iz one jurisdikcije van Crne Gore koji je najpribližniji crnogorskom terminu;
- e) crnogorski pravni termini se izražavaju na engleskom, ali: (i) u nekim slučajevima, ali ne svim, crnogorski termin se dodaje zbog jasnoće; (ii) moguće je da crnogorski pravni pojam koji stoji iza engleskog termina u ovom Ugovoru nije identičan pravnom pojmu koji postoji po zakonima

the laws of another jurisdiction and that is also described by the same English term used in this Agreement; and (iii) in a dispute, it is the Montenegrin term and the Montenegrin legal concept that prevail over those used in any jurisdiction other than Montenegro or in any language other than Montenegrin;

- f) an agreement shall be construed as a reference to such agreement as it may be amended, varied, supplemented, innovated (“*novacija*”) or assigned from time to time.

1.2.2 Headings and titles in this Agreement are used for ease of reference only and shall not affect the interpretation of this Agreement.

1.2.3 The recitals and the schedules form part of and are deemed to be incorporated in this Agreement.

PART TWO: SUBJECT MATTER OF THE AGREEMENT

2 SUBJECT MATTER

2.1 Purchase and Sale and Development

2.1.1 The subject of this Agreement is the sale and purchase of the Bar Land which is more specifically described in Schedule 1 hereto and is as specifically inscribed in the Immoveable Deed No.273 KO Misici, Bar, Montenegro and the Budva Land which is more specifically described in Schedule 2 hereto and is specifically inscribed in the Immoveable Deed No.234 KO Buljarica II, Budva, Montenegro, all free and clear of any and all Encumbrances and liabilities.

2.1.2 The purchase and sale of the Bar Land and Budva Land envisaged by this Agreement is executed for the purposes of development of the Project, pursuant to the Investment Program, attached to this Agreement as Schedule 7.

druge jurisdikcije a koji je takođe opisan istim engleskim terminom koji je upotrijebljen u ovom Ugovoru; i (iii) u sporu, crnogorski termin i crnogorski pravni pojam će imati pretežnu važnost u odnosu na one koji se koriste u bilo kojoj drugoj jurisdikciji osim Crne Gore ili na jeziku osim na crnogorskom;

- f) na ugovor će se tumačiti kao upućivanje na onaj ugovor kako možda bude povremeno izmijenjen, modifikovan, dopunjen, noviran ili ustupljen.

1.2.2 Naslovi i podnaslovi u ovom Ugovoru se koriste samo zbog lakšeg povezivanja i neće uticati na tumačenje ovog Ugovora.

1.2.3 Uvodne odredbe i prilozi čine dio ovog Ugovora i smatraju se integrisanim u ovaj Ugovor.

DRUGI DIO: PREDMET UGOVORA

2 PREDMET

2.1 Kupoprodaja i Izgradnja i razvoj

2.1.1 Predmet ovog Ugovora je kupoprodaja Barskog zemljišta koje je detaljnije opisano u Prilogu 1 ovog Ugovora i kako je konkretno upisano u Listu nepokretnosti br. 273 KO Mišići, Bar, Crna Gora i Budvanskog zemljišta koje je detaljnije opisano u Prilogu 2 ovog Ugovora i kako je konkretno upisano u Listu nepokretnosti br. 234 KO Buljarica II, Budva, Crna Gora, a koja su slobodna i nijesu opterećena nikakvim Teretima niti obavezama.

2.1.2 Kupoprodaja Barskog zemljišta i Budvanskog zemljišta koja je predviđena ovim Ugovorom se realizuje za svrhe razvoja Projekta, u skladu sa Investicionim programom koji je priložen uz ovaj Ugovor kao Prilog 7.

2.2 Purchase Price

2.2.1 The Vendors and the Government hereby agree to sell to the Purchaser, and the Purchaser hereby agrees to purchase from the Vendors the Bar Land and Budva Land under the terms specified in this Agreement.

2.2.2 The Bar Land and Budva Land shall be sold for the Purchase Price of EUR 50 (fifty euros) per square meter according to the terms specified in this Agreement which will result in a Purchase Price of Euros 21,188,650.00 (twenty one million one hundred eighty eight thousands six hundred fifty euros) ("**Purchase Price**"). The Municipality of Bar shall be entitled to receive from the Purchase Price an amount of 9,438,950.00 EUR and the Municipality of Budva shall be entitled to receive from the Purchase Price an amount of 11,749,700.00EUR.

2.2.3 The portion of the Purchase Price equal to 17,354,282.00 Euros shall be paid on the Closing Date and be allocated between the Vendors with 7,521,766.00 Euros being paid to Bar Municipality to account number [provide details] (the "**Bar Purchase Price**") and 9,832,516.00_ Euros being paid to Budva Municipality to account number [provide details] (the "**Budva Purchase Price**").

2.2.4 The remaining portion of the Purchase Price equal to 3,834,368.00_ Euros shall on the Closing Date be deposited by the Purchaser into the Controlled Account.

2.2.5 The Portion of the Purchase Price paid as Bar Purchase Price and Budva Purchase Price may not be used, appropriated and encumbered by the Vendors until the Transfer Date.

2.3 Taxes

2.3.1 The Purchase Price does not include the Real Estate Transfer Taxes payable by the Purchaser within the period required

2.2 Kupoprodajna cijena

2.2.1 Prodavci i Vlada su ovim saglasni da prodaju Kupcu, a Kupac je ovim saglasan da kupi od Prodavaca Barsko zemljište i Budvansko zemljište po uslovima navedenim u ovom Ugovoru.

2.2.2 Barsko zemljište i Budvansko zemljište će biti prodato po cijeni od 50 EUR (pedeset eura) po kvadratnom metru u skladu sa uslovima navedenim u ovom Ugovoru, a što će rezultirati Kupovnom cijenom od 21.188.650,00 eura (dvadeset jedan milion sto osamdeset osam hiljada šesto pedest eura) ("**Kupoprodajna cijena**"). Opština Bar će imati pravo da primi od Kupoprodajne cijene iznos od 9.438.950,00 EUR, a Opština Budva će imati pravo da primi od Kupoprodajne cijene iznos od 11.749.700,00EUR.

2.2.3 Dio Kupoprodajne cijene u iznosu od 17.354.282,00 eura će biti plaćen na Datum zatvaranja i alociran između Prodavaca s tim što će se 7.521.766,00 eura isplatiti Opštini Bar na račun broj [unijeti podatke] ("**Kupoprodajna cijena za Bar**") i 9.832.516,00_ eura Opštini Budva na račun broj [unijeti podatke] ("**Kupoprodajna cijena za Budvu**").

2.2.4 Kupac će preostali dio Kupoprodajne cijene u iznosu od 3.834.368,00 eura na Datum zatvaranja deponovati na Kontrolisani račun.

2.2.5 Dio Kupoprodajne cijene koji se isplati kao Kupoprodajna cijena za Bar i Kupoprodajna cijena za Budvu ne može se koristiti, alocirati niti teretiti od strane Prodavaca do Datuma prenosa.

2.3 Porezi

2.3.1 Kupoprodajna cijena ne uključuje Poreze koji se plaćaju na promet nekretnina od strane Kupca u roku

by the Law nor the Location Taxes. It is acknowledged and agreed that:

2.3.1.1 On the Transfer Date, the Purchaser shall, pay the Real Estate Transfer Taxes due in respect of its acquisition of the Bar Land and Budva Land; and

2.3.1.2 the obligation to pay Location Taxes for the Bar Land and Budva Land rests with the Vendors until the Transfer Date, after which the obligation to pay Location Taxes shall rest with the Purchaser.

2.4 Possession

2.4.1 The Purchaser shall be given access to the Bar Land and Budva Land and Maritime Domain Area immediately after the Signing Date in order to develop a project documentation for urban planning, surveying the terrain and soil, preparing the documents necessary for obtaining Building Permits and all other works and studies that are common in anticipation of the realization of the Project in accordance with Best International Practices.

2.4.2 On the Closing Date, the Purchaser shall take full vacant possession of the Bar Land and Budva Land and Maritime Domain Area, and the Parties shall execute and exchange two (2) original sets of minutes evidencing such transfer of possession as envisaged by Clause 3.2.2.5 below.

PART THREE: COMING INTO FORCE

3 CONDITIONS PRECEDENT

3.1 Effectiveness of this Agreement

3.1.1 This Agreement, with the exception of the rights and obligations of the Parties under Clauses 1, 2.4.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 8.1, 9, 10, 11.1, 11.2, 11.3, 11.6, 11.7, 11.8, 13.1 and 14, which shall become binding on the Signing Date,

predviđenom Zakonom, kao ni Poreze vezane za Lokaciju. Priznaje se i usaglašeno je kao što slijedi:

2.3.1.1 na Datum prenosa, Kupac je dužan da plati Porez na promet nekretnina po osnovu kupovine Barskog zemljišta i Budvanskog zemljišta; i

2.3.1.2 obavezu plaćanja Poreza vezanih za Lokaciju za Barsko zemljište i Budvansko zemljište imaju Prodavci do Datuma prenosa, nakon čega će Kupac preuzeti obavezu plaćanja Poreza vezanih za Lokaciju.

2.4 Državina

2.4.1 Kupac će imati pristup Barskom zemljištu i Budvanskom zemljištu i Zoni Morskog dobra neposredno nakon Datuma potpisivanja radi razvoja projektnog zadatka za urbanističko planiranje, snimanje terena i zemljišta, radi pripreme dokumenata neophodnih za dobijanje Građevinske dozvole i svih drugih radova i studija koji su uobičajeni za pripremu realizacije Projekta u skladu sa Najboljim međunarodnim praksama.

2.4.2 Na Datum zatvaranja Kupac će u potpunosti preuzeti u državinu Barsko zemljište i Budvansko zemljište i Zonu Morskog dobra, slobodne od stvari i lica, a Strane će potpisati i razmijeniti dva (2) seta originalnog zapisnika kojim se svjedoči o prenosu državine kako je predviđeno klauzulom 3.2.2.5 dolje u tekstu.

TREĆI DIO: STUPANJE NA SNAGU

3 PREDUSLOVI

3.1 Stupanje na snagu ovog Ugovora

3.1.1 Ovaj Ugovor, sa izuzetkom prava i obaveza Strana iz klauzula 1, 2.4.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 8.1, 9, 10, 11.1, 11.2, 11.3, 11.6, 11.7, 11.8, 13.1 i 14, koji će postati obavezujući na Datum potpisivanja, će stupiti na snagu na

shall become effective on the date of execution of the Closing Protocol (which shall be deemed a part of this Agreement) confirming all the conditions provided under Clause 3.1.2 below have been duly fulfilled.

3.1.2 Commencement of the rights and obligations of the Parties under this Agreement is conditional upon fulfilment of the following Condition Precedents:

- a) The approval, enactment and publication of the Budva Location Study, which shall stipulate the spatial development and zoning of the Budva Land and Maritime Domain Area located in Budva covered by the Agreement on the Long Term Lease of the Maritime Domain Area that is in form and substance acceptable to the Purchaser, including without limitation the specific and unambiguous provision that the entire Maritime Domain Area located within its scope is a Representative Swimming Area which together with the Bar Land regulated by Bar Location Study and portion of the Maritime Domain Area located in Bar regulated by the State Location Study shall be deemed to be part of the integrated functional whole of the Club Hotel & Resort that shall be comprised of the entire Location and entire Maritime Domain Area;
- b) The approval, enactment and publication of the Bar Location Study, which shall stipulate the spatial development and zoning of the Bar Land that is in a form and substance acceptable to the Purchaser including without limitation the specific and unambiguous provision that it borders the Maritime Domain Area covered by the State Location Study representing a Representative Swimming Area and being a part of the integrated functional whole of the Club Hotel & Resort that shall

datum potpisivanja Protokola o zatvaranju (koji će se smatrati dijelom ovog Ugovora) kojim se potvrđuje da su svi uslovi iz Klauzule 3.1.2 dalje u tekstu propisno ispunjeni.

3.1.2 Početak prava i obaveza Strana po ovom Ugovoru je uslovljen ispunjavanjem sljedećih Preduslova:

- a) Odobrenje, usvajanje i objavljivanje Studije lokacije Budva, kojom će se predvidjeti uređenje prostora i parcelizacija Budvanskog zemljišta i Zone Morskog dobra locirane u Budvi koja je predmet Ugovora o dugoročnom zakupu Zone Morskog dobra a koja će imati formu i sadržaj koje Kupac smatra prihvatljivim, uključujući bez ograničenja preciznu i nedvosmisleni odredbu da je Zona Morskog dobra koja se nalazi u njenom obuhvatu Reprezentativno kupalište koje zajedno sa Barskim zemljištem koje je regulisano Studijom Lokacije Bar i dijelom Zone Morskog dobra koji je lociran u Baru i regulisan Državnom studijom lokacije čini integrisanu funkcionalnu cjelinu Kluba hotela i rizorta koji će uključivati cijelu Lokaciju i cijelu Zonu Morskog dobra;
- b) Odobrenje, usvajanje i objavljivanje Studije lokacije Bar, kojom će se predvidjeti uređenje prostora i parcelizacija Barskog zemljišta koji će imati formu i sadržaj koje Kupac smatra prihvatljivim, uključujući bez ograničenja preciznu i nedvosmisleni odredbu da se graniči sa Zonom Morskog dobra koja je predmet Državne studije lokacije, predstavljajući Reprezentativno kupalište i čineći dio integrisane funkcionalne cjeline Kluba hotela i rizorta koji će

be comprised of the entire Location and entire Maritime Domain Area;

- c) The approval, enactment and publication of the State Location Study, which shall stipulate the spatial development and zoning of the portion of Maritime Domain Area located in Bar covered by the Agreement on the Long Term Lease of the Maritime Domain Area that is in a form and substance acceptable to the Purchaser including without limitation the specific and unambiguous provision that the entire portion of the Maritime Domain that is subject to the Agreement on the Long Term Lease of Maritime Domain is deemed to be a Representative Swimming Area and that Maritime Domain covered by the Study shall be deemed to be part of the integrated functional whole of the Club Hotel & Resort that shall be comprised of the entire Location and entire Maritime Domain Area;
- d) Conclusion of the Agreement on Communal Equipping between Budva and Bar and the Purchaser, in a form and substance acceptable to the Purchaser (i) which will anticipate the timing and technical details of the development of Infrastructure and Utilities and (ii) under which Budva and Bar shall waive all rights to collect any Municipal Charges for Communal Equipping related to any construction anticipated under the respective agreements at the Location and the Maritime Domain Area;
- e) National Assembly of Montenegro approval and conclusion of the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain between the Purchaser and Public Company for Management of Maritime Domain of Montenegro, related to the Maritime Domain Area in form and substance acceptable for the Purchaser that includes without

uključivati cijelu Lokaciju i cijelu Zonu Morskog dobra;

- c) Odobrenje, usvajanje i objavljivanje Državne studije lokacije, kojom će se predvidjeti uređenje prostora i parcelizacija dijela Zone morskog dobra lociranog u Baru a obuhvaćenog Ugovorom o dugoročnom zakupu Morskog dobra koji će imati formu i sadržaj koje Kupac smatra prihvatljivim uključujući bez ograničenja preciznu i nedvosmislenu odredbu da se ukupni udio Morskog dobra koji je predmet Ugovora o dugoročnom zakupu Morskog dobra smatra Reprezentativnim kupalištem i da će se Morsko dobro koje je predmet Studije smatrati dijelom integrisane funkcionalne cjeline Kluba hotela i rizorta koji će uključivati cijelu Lokaciju i cijelu Zonu Morskog dobra;
- d) Zaključivanje Ugovora o komunalnom opremanju između Budve i Bara i Kupca, u formi i sadržaju koje Kupac smatra prihvatljivim (i) kojim će se predvidjeti rokovi i tehnički detalji za razvoj Infrastrukturnih i komunalnih sadržaja i (ii) po kojem se Budva i Bar odriču svih prava ubiranja Opštinskih dažbina za komunalno opremanje vezano za izgradnju predviđenu relevantnim ugovorima na Lokaciji i Zoni Morskog dobra;
- e) Donošenje odluke Skupštine Crne Gore i zaključivanje Ugovora o dugoročnom zakupu Morskog dobra između Kupca i Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore, vezano za Zonu Morskog dobra u formi i sadržaju koje Kupac smatra prihvatljivim, a koji uključuje bez ograničenja definicije koje se odnose na Klub,

limitations the definitions related to Club Hotel & Resort, Representative Swimming Area and appropriate delegations of authority to the Purchaser to set access and management regime;

- f) The finalization of a report commissioned by the Vendors and reviewed and approved by the Purchaser and its independent specialist firm of international repute, evidencing that the Budva Land, Bar Land and Maritime Domain Area are free of any Environmental Hazard, that could adversely affect the development of the Project in any manner;
- g) The finalization of fully fledged strategic environmental assessment, executed in accordance with the Law and guidelines provided by the Purchaser (as attached in Schedule 8) , commissioned by the Vendors with continuous inputs and review of the study and process by the Purchaser that shows the Location and Maritime Domain Area may be developed fully in accordance with the development plans of the Purchaser (the **“Strategic Environmental Assessment”**);
- h) The Vendors (i) have acquired and duly registered a Freehold title (or right of way or similar real rights) without Encumbrances on any land outside of the Location which is necessary for development of the Infrastructure and Utilities which serve the Location and which development is anticipated in the Budva Location Study, Bar Location Study or State Location Study, and (ii) Infrastructure Program and the tender documentation for the Initial Infrastructure and Utilities as set out in Schedule 6 will be completed and approved by the Purchaser so that the tender/s can published within 72 hours of the Transfer Date;

hotel i rizort, Reprezentativno kupalište i odgovarajuće delegiranje ovlašćenja za određivanje režima pristupa i upravljanja;

- f) Finalizacija izvještaja datog na izradu od strane Prodavaca i razmotrenog i odobrenog od strane Kupca i njegove nezavisne specijalističke firme međunarodnog renomea, kojim se potvrđuje da na Budvanskom zemljištu, Barskom zemljištu i u Zoni Morskog dobra nema Ekoloških opasnosti koje bi mogle negativno uticati na razvoj Projekta na bilo koji način;
- g) Finalizacija opsežne Strateške procjene uticaja na životnu sredinu, realizovane u skladu sa zakonom i smjernicama Kupca, date na izradu od strane Prodavaca uz stalne inpute i reviziju studije i postupka od strane Kupca kojima se potvrđuje da se Lokacija i Zona Morskog dobra mogu izgrađivati i razvijati u potpunosti u skladu sa razvojnim planovima Kupca (**„Strateška procjena uticaja na životnu sredinu“**);
- h) Prodavci (i) su stekli i uredno upisali Neograničeno vlasništvo nad zemljištem van Lokacije (ili pravo prolaza ili slična stvarna prava) bez Tereta koje je neophodno za razvoj Infrastrukturnih i komunalnih sadržaja koji opslužuju Lokaciju i čiji razvoj je predviđen Studijom lokacije Budva, Studijom lokacije Bar ili Državnom studijom lokacije, i (ii) Infrastrukturni program i tenderska dokumentacija za Inicijalnu infrastrukturu i komunalne sadržaje kako je predviđeno Prilogom 6 ovog Ugovora će biti završena i odobrena od strane Kupca i biće objavljena u roku od 72 sata od Datuma prenosu;

- i) All Encumbrances including without limitations all existing users, licenses, lessees or others with usage rights, and annotations of any and all court and administrative disputes with respect to either the Location or the Maritime Domain Area have been based on a final and non-appealable decision of competent bodies removed from the Cadastre Registry and all objects, materials or property belonging to any third party have been removed from the Location and the Maritime Domain Area;
- j) Except as set at in Schedule 5, the State of Montenegro and the Vendors have provided evidence satisfactory to the Purchaser that no portion of the Location and/or the Maritime Domain Area and/or any pertaining flora & fauna found on Location and/or Maritime Domain Area falls under any protection regime according to national regulations and international treaties applicable in Montenegro (including but not limited to Marine Protected Area, Emerald Site, Natura 2000 Environment Network or similar) as prescribed by Montenegrin laws or applicable international treaties (such as Habitat Directive, Bern Convention, Barcelona Convention, Convention on Protection of Biodiversity etc) that could in any manner impede, slow down, cause difficulties, prevent or cause additional expenses to the sustainable execution of the Project in accordance with the development plans of the Purchaser;
- k) The form of Performance Bond (IIIP Bond) and milestones for the reduction of such bond are agreed in writing;
- l) All questions regarding the full Purchaser's due diligence of the Location and Maritime Domain Area, regulatory matters or other
- i) Svi Tereti uključujući bez ograničenja sve postojeće korisnike, dozvole, zakupce i druge sa pravima korišćenja, i zabilježbe svih sudskih i administrativnih sporova po osnovu Lokacije ili Zone Morskog dobra na osnovu pravosnažne odluke nadležnih tijela bez prava žalbe su uklonjeni iz Katastra i svi objekti, materijali i imovina koji pripadaju trećim licima su uklonjeni sa Lokacije i Zone Morskog dobra;
- j) Izuzetno od sadržanog u Prilogu 5, Država Crna Gora i Prodavci su dostavili dokaze koje Kupac smatra zadovoljavajućim da nijedan dio Lokacije i/ili Zone Morskog dobra niti pripadajuća flora i fauna koje se nalaze na Lokaciji i/ili Zoni Morskog dobra ne spadaju pod režim zaštite u skladu sa nacionalnim propisima i međunarodnim sporazumima koji su primjenjivi u Crnoj Gori (uključujući između ostalog Zaštićenu morsku oblast, Emerald, Ekološku mrežu Natura 2000 itd.) kako je propisano crnogorskim zakonima ili primjenljivim međunarodnim ugovorima (kao što su Direktiva o staništima, Bernska konvencija, Barselonska konvencija, Konvencija o zaštiti biodiverziteta itd.) koji bi na bilo koji način mogli onemogućiti, usporiti, otežati, spriječiti ili uzrokovati dodatne troškove za održivu realizaciju Projekta u skladu sa razvojnim planovima Kupca;
- k) Forma Činidbene garancije (IIIP Garancija) i presječnih tačaka za smanjivanje date garancije je usaglašena u pisanom obliku;
- l) Sva pitanja vezana za Kupčevu potpunu dubinsku analizu (due diligence) Lokacije i Zone Morskog dobra, regulatornih pitanja ili

issues reasonably related to the Project, this Agreement or related agreements have been fully and completely responded to and any documents or materials related to the foregoing shall have been provided, all in a manner reasonably satisfactory to the Purchaser and the results of such due diligence are reasonably satisfactory to the Purchaser;

- m) The Controlled Account has been properly opened;
- n) The Account Control Agreement has been duly concluded by all necessary parties; and
- o) The Maritime Domain Area has been subdivided to the satisfaction of the Purchaser so that separate cadastral parcels are formed over which Right to use shall be duly registered in accordance with this Agreement and Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain Area.

3.1.3 The obligation specified above by Clause 3.1.2 (l) shall be fulfilled as follows:

- 3.1.3.1 The Purchaser shall deliver the question list related to the Due Diligence within seven days from the Signing Date,
- 3.1.3.2 The Vendors and the Government shall provide all the requested answers and documents within reasonable period of time after receiving the questions of the Purchaser,
- 3.1.3.3 The Purchaser shall complete its Due Diligence and provide the Vendors and the Government with a letter outlining the result of the executed Due Diligence within seven weeks from receiving of all of the requested answers and documents from the Vendors and the Government.

drugih pitanja koja se razumno odnose na Projekat, ovaj Ugovor ili povezane ugovore su u potpunosti odgovorena i sva dokumenta i materijali vezani za pomenuto su obezbijeđeni, a sve na način koji Kupac smatra razumno zadovoljavajućim i rezultati te dubinske analize su razumno zadovoljavajući za Kupca;

- m) Kontrolisani račun je propisno otvoren;
- n) Ugovor o kontroli računa je propisno zaključen između svih neophodnih strana, i
- o) Parcelacija Zone Morskog dobra je izvršena na način zadovoljavajući za Kupcatako da su formirane posebne katastarske parcele nad kojima će Pravo korišćenja biti uredno upisano u skladu sa ovim Ugovorom i Ugovorom o dugoročnom zakupu Zone Morskog dobra.

3.1.3 Obaveza iz klauzule 3.1.2 (l) gore će biti realizovana kako slijedi:

- 3.1.3.1 Kupac je dužan da dostavi spisak sa pitanjima vezanim za dubinsku analizu u roku od sedam dana od Datuma potpisivanja,
- 3.1.3.2 Prodavci i Vlada su dužni da dostave sve tražene odgovore i dokumenta u razumnom roku nakon prijema pitanja od Kupca,
- 3.1.3.3 Kupac je dužan da završi dubinsku analizu i dostavi Prodavcima i Vladi pismo sa rezultatom izvršene dubinske analize u roku od sedam nedjelja od prijema svih traženih odgovora i dokumenata od Prodavaca i Vlade.

3.1.4 The Purchaser may waive any of the conditions set out in Clause 3.1.2. Waiver of any Condition Precedent shall not relieve any Party from its general obligations under this Agreement in relation to such condition. Each Party shall, however, use its Best Efforts to cause the fulfilment of the conditions that may be waived by the respective other Party.

3.1.5 The Vendors and the Purchaser shall give notice and any evidence satisfactory to each other of the satisfaction of any Condition Precedent within two (2) Business Days of completion thereof.

3.1.6 The Parties shall evidence in writing their mutual acknowledgement of the satisfaction of the Conditions Precedent, and any permitted waiver of the same, immediately upon the satisfaction and/or waiver of all such Conditions Precedent.

3.1.7 The Closing will occur on a Business Day, to be agreed by the Parties, within (fifteen) 15 Business Days of the date of delivery of mutual acknowledgement confirming that all the Conditions Precedent have been duly satisfied and/or waived (as the case may be).

3.2 Closing

3.2.1 The Closing shall be executed on the Closing Date at the premises of the Bar Municipality or other place agreed by the Parties.

3.2.2 On the Closing Date, the Parties shall take the following steps:

3.2.2.1 The Purchaser shall execute payment of the Purchase Price in accordance with Clause 2.2.3 and Clause 2.2.4 by wire transfer in immediately available funds.

3.2.2.2 The Vendors and the Government shall present to the Purchaser their final and unconditional consents,

3.1.4 Kupac se može odreći bilo kojeg od uslova predviđenih u klauzuli 3.1.2. Odricanje od bilo kojeg Preduslova ne oslobađa nijednu Stranu opštih obaveza po osnovu ovog Ugovora vezano za taj uslov. Svaka Strana će, međutim, upotrijebiti svoje Maksimalne napore da bi uzrokovala ispunjavanje uslova od kojih se relevantna druga Strana može odreći.

3.1.5 Prodavci i Kupac su dužni da međusobno dostavljaju obavještenja i dokaze koje smatraju zadovoljavajućim o ispunjavanju svakog Preduslova u roku od dva (2) Radna dana od ispunjavanja istih.

3.1.6 Strane su dužne da dostave pisani dokaz o međusobnom priznavanju ispunjavanja Preduslova, i svakom dozvoljenom odricanju od istih, odmah nakon ispunjenja i/ili odricanja od svakog takvog Preduslova.

3.1.7 Zatvaranje će se izvršiti na Radni dan po dogovoru Strana u roku od 15 (petnaest) Radnih dana od datuma dostavljanja obostrane potvrde o tome da su svi Preduslovi propisno ispunjeni i/ili kojim se potvrđuje odricanje od istih (u zavisnosti od slučaja).

3.2 Zatvaranje

3.2.1 Zatvaranje će se izvršiti na Datum zatvaranja u prostorijama Opštine Bar, ili na drugom odgovarajućem mestu o kome se Strane dogovore.

3.2.2 Na Datum zatvaranja, Strane su dužne da preduzmu sljedeće korake:

3.2.2.1 Kupac je dužan da izvrši plaćanje Kupoprodajne cijene u skladu sa Klauzulom 2.2.3 i Klauzulom 2.2.4 bezgotovinskim transferom u sredstvima koja su odmah spremna za raspolaganje;

3.2.2.2 Prodavci i Vlada su dužni da uruče Kupcu svoje konačne i bezuslovne saglasnosti, *Clausule Intabulandi* za upis

Clausulas Intabulandi, for inscription of the Purchaser as sole and exclusive Freehold owner of the Location and sole and exclusive holder of the Right to Use over the Maritime Domain Area as well as copies of submitted requests for inscription of Purchaser as sole Freehold owner of the Location AND sole holder of sole and exclusive Right to Use over the Maritime Domain Area in a form and substance as set out in Schedule 4 hereof and the relevant schedule of the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain;

Kupca kao jedinog i isključivog nosioca Neograničenog vlasništva Lokacije i jedinog i isključivog vlasnika Prava korišćenja na Zoni Morskog dobra kao i kopije dostavljenih zahtjeva za upis Kupca kao jedinog Neograničenog vlasnika Lokacije i jedinog vlasnika jedinog i isključivog Prava korišćenja Zone Morskog dobra u formi i sa sadržajem kako je predviđeno u Prilogu 4 ovog Ugovora i relevantnom prilogu Ugovora o dugoročnom zakupu Morskog dobra;

- 3.2.2.3 The Purchaser shall deliver the IIP Bond in accordance with Clause 13.2.2.1 hereof;
- 3.2.2.3 Kupac će dostaviti IIP Garanciju u skladu sa Klausulom 13.2.2.1 ovog Ugovora;
- 3.2.2.4 The Vendors shall duly return to the Purchaser the Bid Bond submitted along with its Bid; and
- 3.2.2.4 Prodavci su dužni da propisno vrate Kupcu Granaciju ponude koja je dostavljena zajedno sa Ponudom; i
- 3.2.2.5 the Parties shall execute and exchange two (2) original sets of minutes evidencing the physical transfer of vacant possession of the Location from the Vendors to the Purchaser.
- 3.2.2.5 Strane su dužne da potpišu i razmijene dva (2) originalna seta zapisnika kojima se svjedoči o fizičkom prenosu državine Lokacije slobodne od stvari i lica sa Prodavaca na Kupca.
- 3.2.3 Immediately upon the occurrence of all actions required by paragraphs of the Clauses 3.1.2 and 3.2.2, the Parties shall execute the Closing Protocol stating that all such actions have been taken as appropriate addressing any details relating to the conditions set out in Clause 3.1.2, and that the Closing has occurred. The Closing Protocol shall be deemed part of this Agreement as if it was fully set out herein.
- 3.2.3 Odmah nakon realizacije svih radnji predviđenih stavovima Klausula 3.1.2 i 3.2.2, Strane su dužne da potpišu Protokol o zatvaranju u kojem se navodi da su sve radnje preduzete na odgovarajući način za rješavanje svih detalja koji se odnose na uslove predviđene u Klausuli 3.1.2, i da je nastupilo Zatvaranje. Protokol o zatvaranju će se smatrati dijelom ovog Ugovora kao da je u potpunosti inkorporiran u ovaj Ugovor.
- 3.2.4 All Parties shall undertake their Best Efforts to cause the Closing to occur as quickly as reasonably possible. Any Party that does not undertake Best Efforts in order to cause Closing to occur as quickly as reasonably possible
- 3.2.4 Sve Strane su dužne da preduzmu Maksimalne napore kako bi došlo do realizacije Zatvaranja što je prije razumno moguće. Svaka Strana koja ne preduzme Maksimalne napore u cilju realizacije Zatvaranja što je prije

shall pay Compensation to all other Parties solely based on their costs incurred in relation to signing of this Agreement and performing any specific duties arising from it.

3.3 Termination before the Closing Date

3.3.1 If the Closing Date has not occurred within 6 (six) months from the Signing Date and the Parties have not agreed to extend such deadline in writing, either Party may terminate this Agreement with immediate effect by providing written notice to the other Party. The Parties expressly agree that:

- a) if such failure to reach the Closing Date is caused by the Vendors, the Vendors shall pay to the Purchaser an amount equal to the Purchaser Verifiable Costs and return the Bid Bond.
- b) If such failure to reach the Closing Date is caused by the Purchaser, the Purchaser shall pay to the Vendor an amount equal to the Vendors' Verifiable Costs and the Vendors shall collect the Bid Bond in accordance with its terms.
- c) For the avoidance of doubt, in the event that the Closing Date does not occur due to the failure of the Government and Vendors to secure National Assembly of Montenegro approval of the Long Term Lease Agreement of Maritime Domain, such failure shall not be deemed as attributable to any of the Parties and none of the Parties shall have any monetary claims one to another.

3.4 Release of Controlled Funds from the Controlled Account

3.4.1 The Account Control Agreement shall, *inter alia*, stipulate the mechanism of release of the Controlled Funds from the Controlled Account which shall be

razumno moguće je dužna da plati Obeštećenje svim drugim Stranama isključivo na osnovu troškova koji su nastali vezano za potpisivanje ovog Ugovora i izvršavanje konkretnih dužnosti koje nastaju po osnovu istog.

3.3 Raskid prije Datuma zatvaranja

3.3.1 Ukoliko Datum zatvaranja ne nastupi u okviru od 6 (šest) mjeseci od Datuma potpisivanja, a Ugovorne strane se ne dogovore o produženju tog roka u pisanoj formi, svaka Strana može raskinuti ovaj Ugovor sa trenutnim stupanjem na snagu dostavljanjem pisanog obavještenja drugoj Strani. Strane su izričito saglasne da:

- a) Ukoliko je neostvarivanje Datuma zatvaranja uzrokovano od strane Prodavca, Prodavci su dužni da plate Kupcu iznos koji je jednak Dokazivim troškovima Kupca i izvrše povraćaj Garancije ponude.
- b) Ukoliko je neostvarivanje Datuma zatvaranja uzrokovano isključivo od strane Kupca, Kupac je dužan da odmah plati Prodavcu iznos koji je jednak Dokazivim troškovima Prodavaca i Prodavci će da naplate Garanciju ponude u skladu sa uslovima iste.
- c) U cilju izbjegavanja sumnje, u slučaju da je neostvarivanje Datuma zatvaranja uzrokovano neuspjehom Vlade i Prodavaca da obezbijede odluku Skupštine Crne Gore za Ugovor o dugoročnom zakupu Morskog dobra, taj neuspjeh se neće pripisivati nijednoj od Strana i nijedna Strana neće imati novčanih potraživanja prema drugoj.

3.4 Isplata Kontrolisanih sredstava sa Kontrolisanog računa

3.4.1 Ugovorom o kontroli računa će se, između ostalog, predvidjeti mehanizam za isplatu Kontrolisanih sredstava sa Kontrolisanog računa koja se odnose na

related to development of the Initial Infrastructure and Utilities as set out in the Agreement on Communal Equipping. Specifically, the release of the Controlled Funds will be based on agreed milestones for the actual construction and completion of the Initial Infrastructure and Utilities as specified in the Account Control Agreement and the Communal Equipping Agreement.

3.5 Termination before the Transfer Date

- 3.5.1 If the Transfer Date has not occurred within 5 Business Days from the Closing Date, this Agreement may be terminated by the Purchaser, in which case the Vendors shall within 24 hour return the IIIP Bond, the received portions of the Purchase Price, and the remaining part of the Purchase Price shall in its entirety be released from the Controlled Account in favour of the Purchaser. The Parties expressly agree that in case of such termination, the Vendors shall immediately pay to the Purchaser an amount equal to the Purchaser Verifiable Costs.

PART FOUR: PROJECT

4 PURCHASER COVENANTS

4.1 Minimum Build and Minimum Investment Obligation

- 4.1.1 The Purchaser shall, subject to the granting by the Government and/or the Municipality of Budva and/or Bar respectively of all the necessary Approvals, in particular the necessary Building Permits and other administrative permits, consents and licences in accordance with the Law, which may be required for the Purchaser to perform its activities anticipated herein, discharge, complete and fully perform the Minimum Investment Obligations and the Minimum Built Program specified by the Investment Program contained in Schedule 7 to this Agreement.

- 4.1.2 The Minimum Built Program and the

izgradnju i razvoj Inicijalne infrastrukture i komunalnih sadržaja kako je definisano Ugovorom o komunalnom opremanju. Naročito, isplata Kontrolisanih sredstava će zavisiti od dogovorenih presječnih tačaka u stvarnoj izgradnji i završetku Inicijalne infrastrukture i komunalnih sadržaja kako je definisano Ugovorom o kontroli računa i Ugovorom o komunalnom opremanju.

3.5 Raskid prije Datuma prenosa

- 3.5.1 Ukoliko Datum prenosa ne nastupi u roku od 5 Radnih dana od Datuma zatvaranja, Kupac može raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju su Prodavci dužni da u roku od 24 časa vrate IIIP Garanciju, a preostali dio Kupoprodajne cijene će u cjelosti biti isplaćen sa Kontrolisanog računa u korist Kupca. Strane su izričito saglasne da u slučaju takvog raskida, Prodavci su dužni da odmah plate Kupcu iznos koji je jednak Dokazivim troškovima Kupca.

ČETVRTI DIO: PROJEKAT

4 OBAVEZE KUPCA

4.1 Minimum građevinskih obaveza i Minimum investicionih obaveza

- 4.1.1 Kupac je dužan da, u zavisnosti od izdavanja svih potrebnih Odobrenja od strane Vlade i/ili Opštine Budve i/ili Bara, naročito neophodnih Građevinskih dozvola i drugih administrativnih dozvola, saglasnosti i licenci u skladu sa Zakonom, koje mogu biti neophodne Kupcu za izvršavanje aktivnosti predviđenih ovim Ugovorom, ispuni, završi i u potpunosti realizuje Minimum investicionih obaveza i Program minimuma izgradnje predviđenih Investicionim programom sadržanim u Prilogu 7 ovog Ugovora.

- 4.1.2 Program minimuma izgradnje i

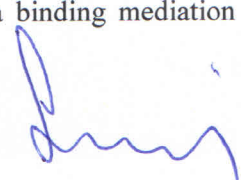
Minimum Investment Obligations will be performed by the Purchaser either directly or, provided that the Purchaser shall continue to be wholly responsible for the performance of all its obligations under this Agreement, through:

- its Affiliates; or
- Third Party Developers.

4.1.3 The Purchaser shall be responsible for obtaining the necessary Approvals from the Government and the Vendors, especially Building Permits and other administrative permits, consents and licenses in accordance with the Law, which may be required for the Purchaser to perform its activities envisaged under this Agreement, to execute, complete and fully perform the Minimum Investment Obligations and Minimum Built Program in accordance with the Investment Program.

4.1.4 The above obligations of the Purchaser are subject to the Vendors having duly fulfilled their own obligations specified below in Clauses 6, 7 and 8.

4.1.5 If unforeseen circumstances were to arise (and that do not constitute events of Force Majeure) during the course of the development of the Project that have a material impact on the ability of the Project to be executed as contemplated by the Purchaser, the Parties shall agree to meet to resolve how to proceed with the Project which may include, without limitation, modifications of the timelines and the Minimum Investment Obligation. If the Parties cannot agree on a course of action within 90 days of initiating discussions, either Party may request that non-binding mediation be initiated to assist the Parties to reach resolution. If the Parties still cannot reach resolution within 90 days of initiating the non-binding mediation process, the Parties' most senior officials will meet face to face within further 30 days and try to reach agreement on how to proceed with the Project. If after this meeting no such agreement is reached, the Parties will engage in a binding mediation and the



Minimum investicionih obaveza Kupac je dužan da realizuje bilo direktno ili, pod uslovom da Kupac i dalje u potpunosti bude odgovoran za realizaciju svih svojih obaveza po osnovu ovog Ugovora, preko:

- svojih Povezanih lica; ili
- Izvođača-trećih strana.

4.1.3 Kupac je odgovoran za dobijanje potrebnih Odobrenja od Vlade i Prodavaca, naročito Građevinskih dozvola i drugih administrativnih dozvola, saglasnosti i licenci u skladu sa Zakonom, koje mogu biti neophodne za Kupca kako bi realizovao svoje aktivnosti predviđene ovim Ugovorom, kako bi ispunio, završio i u potpunosti realizovao Minimum investicionih obaveza i Program minimuma izgradnje u skladu sa Investicionim programom.

4.1.4 Gore navedene obaveze Kupca zavise od propisnog ispunjavanja obaveza Prodavaca predviđenih dalje u tekstu u klauzulama 6, 7 i 8.

4.1.5 Ukoliko nastanu nepredviđene okolnosti (koje ne predstavljaju slučajeve Više sile) u toku izgradnje i razvoja Projekta koje imaju materijalni uticaj na sposobnost da se Projekat realizuje na način definisan od strane Kupca, Strane su saglasne da se sastanu i riješe kako nastaviti sa Projektom, što može uključivati izmjene rokova i Obaveze minimuma investicija. Ukoliko Strane ne mogu da se dogovore o toku radnji u roku od 90 dana od početka razgovora, svaka Strana može zahtijevati iniciranje neobavezujućeg posredovanja za pružanje pomoći Stranama da dođu do rješenja. Ako Strane i dalje ne mogu da dođu do rješenja u roku od 90 dana od iniciranja procesa neobavezujućeg posredovanja, najviši rukovodioci Strana će se lično sastati u roku od dodatnih 30 dana i pokušati da postignu dogovor o tome kako nastaviti sa Projektom. Ako se nakon tog sastanka ne postigne dogovor, Strane će se uključiti u proces obavezujućeg posredovanja, a odluka posrednika će

decision of the mediator shall be binding on the Parties.

- 4.1.6 Notwithstanding any other provisions of this Agreement, the Purchaser shall not be in default of its obligations under this Agreement, including under the Investment Program or with respect to the Minimum Investment Obligation, if the Purchaser delivers the Minimum Built Program within 48 months (or any agreed extension thereof) of the Basic Infrastructure Completion Date, irrespective of the amount total cost of developing and delivering the Minimum Built Program.

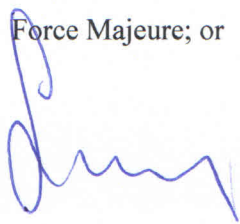
4.2 Time Framework

- 4.2.1 The Minimum Investment Obligations and the Minimum Built Program shall, subject to any extensions granted in accordance with the terms of this Agreement, be completed in accordance with the Investment Program attached to this Agreement as Schedule 7.

- 4.2.2 The Minimum Built Program shall, subject to any extensions granted in accordance with this Agreement, be completed within 4 (four) years calculated as of the Basic Infrastructure Completion Date.

- 4.2.3 The Parties anticipate that the Subsequent Investment Program is, subject to any extensions granted in accordance with this Agreement, to be completed within 8 (eight) years calculated as of the Basic Infrastructure Completion Date, or within 4 (four) years calculated as of the date of completion of the Minimum Built Program whichever occurs later.

- 4.2.4 The time frames for the completion of the Minimum Built Program and the Minimum Investment Obligations shall be subject to any reasonable extensions of time granted or to be granted as a result of:

- 4.2.4.1 Force Majeure; or
- 

biti obavezujuća za Strane.

- 4.1.6 Izuzetno od svih drugih odredaba ovog Ugovora, neće se smatrati da Kupac nije izvršio svoje obaveze u skladu sa ovim Ugovorom, uključujući obaveze po osnovu Investicionog programa ili u vezi sa Minimumom investicionih obaveza, ukoliko Kupac ostvari Program minimuma izgradnje u roku od 48 mjeseci (ili dogovorenog produženja istog) računajući od Datuma završetka osnovne infrastrukture, nezavisno od iznosa ukupnih troškova razvoja i ispunjenja Programa minimuma izgradnje.

4.2 Rokovi

- 4.2.1 Minimum investicionih obaveza i Program minimuma izgradnje se moraju, u zavisnosti od produženja odobrenih u skladu sa uslovima ovog Ugovora, ispuniti u skladu sa Investicionim programom koji je dat uz ovaj Ugovor kao Prilog 7.

- 4.2.2 Program minimuma izgradnje će, ne računajući bilo koja produženja odobrena u skladu sa ovim Ugovorom, biti završen u roku od 4 (četiri) godine računajući od Datuma završetka osnovne infrastrukture.

- 4.2.3 Strane predviđaju da će Naredni investicioni program, ne računajući bilo koja produženja odobrena u skladu sa ovim Ugovorom, biti ispunjen u roku od 8 (osam) godina računajući od Datuma završetka osnovne infrastrukture, ili u roku d 4 (četiri) godine računajući o dana završetka Programa minimuma izgradnje, u zavisnosti šta od navedenog nastupi kasnije.

- 4.2.4 Rokovi za ispunjenje Programa minimuma izgradnje i Minimuma investicionih obaveza podliježu razumnim produženjima koja su odobrena ili treba da se odobre zbog:

- 4.2.4.1 Više sile; ili
- 

- 4.2.4.2 Breach of any terms of this Agreement by the Vendors or any breach of the Agreement on Long Term Lease of the Maritime Domain by the Government, which causes a delay in the fulfilment of the Minimum Investment Obligations or Minimum Built Program, including but not limited to their failure to duly secure preconditions for construction of Infrastructure and Utilities or the construction of the Initial Infrastructure and Utilities and/or issue any and all necessary Approvals within the deadlines prescribed by the applicable law or procedure for such an Approval.
- 4.2.5 In case that the time frames for the completion of the Minimum Built Program and the Minimum Investment Obligations are extended in accordance with Clause 4.2.2 above, the Purchaser shall not be obliged to pay any delay penalties of any kind to the Vendors.
- 4.2.6 The deadline for completion of Subsequent Investment Program specified by Clause 4.2.3 shall be extended for additional 4 (four) years at any reasonable request of the Purchaser.
- 4.2.7 The requirement to complete the Minimum Built Program or any other obligation to deliver products under the Investment Program within the agreed timeframes may be modified upon reasonable request and justification of the Purchaser or Vendor.
- 4.3 Delays**
- 4.3.1 In case that the Purchaser is in delay with completion of its Minimum Built Program beyond any of the extensions set out in Clause 4.2.2 or 4.2.4, and it fails to undertake actions to cure its failure within 180 days upon having received written notice of its delay from the Vendors, the Vendors shall be entitled to activate the Performance Bond and collect the amount equal to
- 4.2.4.2 Kršenja rokova iz ovog Ugovora od strane Prodavaca ili kršenja Ugovora o dugoročnom zakupu Morskog dobra od strane Vlade, koja uzrokuju kašnjenje u ispunjavanju Minimuma investicionih obaveza ili Programa minimuma izgradnje, uključujući između ostalog njihov propust da obezbijede valjane preduslove za izgradnju Infrastrukturnih i komunalnih sadržaja ili izgradnju Inicijalnih infrastrukturnih i komunalnih sadržaja i/ili propust da izdaju bilo koje neophodno Odobrenje u rokovima propisanim primjenjivim zakonom ili procedurom za dobijanje takvog Odobrenja.
- 4.2.5 U slučaju produženja rokova za završetak Programa minimuma izgradnje i Minimuma investicionih obaveza u skladu sa klauzulom 4.2.2 gore, Kupac neće biti dužan da plati Prodavcima kazne za kašnjenje bilo koje vrste.
- 4.2.6 Rok za završetak Narednog investicionog programa naveden u klauzuli 4.2.3 će na razuman zahtjev Kupca biti produžen za dodatne 4 (četiri) godine.
- 4.2.7 Uslov za realizaciju Programa minimuma izgradnje ili druge obaveze za realizaciju proizvoda iz Investicionog programa u dogovorenim rokovima može se izmijeniti po razumnom zahtjevu i opravdanju Kupca ili Prodavca.
- 4.3 Kašnjenja**
- 4.3.1 U slučaju da Kupac kasni sa završetkom Programa minimuma izgradnje duže od produženja određenih klauzulom 4.2.2 ili 4.2.4., i ne preduzme radnje za ispravljanje kašnjenja u roku od 180 dana nakon što primi pisano obavještenje o kašnjenju od Prodavaca, Prodavci će imati pravo da aktiviraju Činidbenu garanciju i naplate iznos koji je jednak iznosu koji odredi Inženjer-

the amount determined by the Quantity Surveyor, but not more than the maximum amount of the sum covered by the then outstanding Performance Bond. The existence and the amount of Purchaser's failure to perform the Minimum Built Obligations shall be certified by the Quantity Surveyor prior to activation of the Performance Bond.

4.3.2 The Parties hereby agree to appoint a Quantity Surveyor to assess whether the Minimum Built Obligations have been completed which determination shall be final and binding other than for purposes of any claims by the Vendors related to Compensation for breach of the Minimum Built Obligations or the termination of this Agreement in relation to the failure to achieve the Minimum Built Obligations which shall be finally determined by arbitration in accordance with this Agreement.

4.3.3 The Minimum Built Program in respect of the Project shall be deemed to be completed on the issue by the Quantity Surveyor of a Certificate of Practical Completion.

4.3.4 In determining whether or not to issue a Certificate of Practical Completion, the Parties agree that the Quantity Surveyor must be satisfied that all the Buildings forming part of the relevant Minimum Built Program are practically complete.

4.4 Legal Obligations

4.4.1 The Purchaser shall observe and comply with all Legal Obligations in particular those of any appropriate municipal or governmental authority relating to taxes, planning or building controls, approvals or permits, health, safety, means of escape in case of fire, and the protection and preservation of life, Location, carrying out such works of modification and improvement to the Location and/or any of the Buildings as may from time to time be required by such Legal Obligations. In carrying out its obligations and exercising its rights under this Agreement, the Purchaser

analitičar ali ne više od maksimalnog iznosa sume koja je pokrivena trenutno izdatom Činidbenom garancijom. Postojanje i iznos neispunjenja Minimuma investicionih obaveza od strane Kupca ovjerava Inženjer-analitičar prije aktiviranja Činidbene garancije.

4.3.2 Strane su ovim saglasne da imenuju Inženjera-analitičara da procijeni da li je Minimum obaveza izgradnje ispunjen i njegova odluka će biti pravosnažna osim za svrhe zahtjeva Prodavaca vezanih za Obeštećenje zbog kršenja Minimuma obaveza izgradnje ili raskida ovog Ugovora vezano za neispunjavanje Minimuma obaveza izgradnje što će se konačno utvrditi arbitražom u skladu sa ovim Ugovorom.

4.3.3 Programa minimuma izgradnje po osnovu Projekta će se smatrati ispunjenim nakon što Inženjer-analitičar izda Sertifikat o praktičnom završetku.

4.3.4 Pri utvrđivanju da li da izda Sertifikat o praktičnom završetku, Strane su saglasne da Inženjer-analitičar mora smatrati da su svi Objekti koji čine dio Programa minimuma izgradnje praktično završeni na zadovoljavajući način.

4.4 Zakonske obaveze

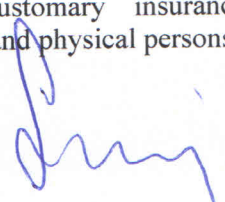
4.4.1 Kupac je dužan da poštuje i postupa u skladu sa svim Zakonskim obavezama naročito odgovarajućih opštinskih ili državnih organa koje se odnose na poreze, kontrolu planiranja ili gradnje, odobrenja ili dozvole, zdravlje, bezbjednost, izlaz u slučaju požara, i zaštitu i očuvanje života, Lokaciju, izvršavanje radova modifikacije i poboljšanja Lokacije i/ili Objekata kako povremeno može biti potrebno u skladu sa tim Zakonskim obavezama. Pri izvršavanju obaveza i ostvarivanju prava po osnovu ovog Ugovora, Kupac je dužan da postupa u skladu sa ovim

shall act in accordance with this Agreement, the Law and Best International Practices.

- 4.4.2 However, should there be any compensation obligation imposed upon the Purchaser by a competent authority related to environmental issues such as protected species or habitats or any environmental issue originating from the current status of the Location and not from the activities of the Purchaser (save the development of the Project), such compensation for the Location shall in its entirety be borne by the Vendors jointly and severally and the compensation related to the Maritime Domain Area shall in its entirety be borne by the Government.

4.5 Covenants Relating to the Project

- 4.5.1 The Purchaser shall undertake all reasonable efforts consistent with commercially prudent management of the Project to:

- a) endeavour to keep tourist facilities open for business for the whole year, when the weather permits, provided that the Purchaser shall be entitled to close the tourist facilities on the Location, if it is reasonably necessary to carry out repairs, replacement or major capital improvements, in order to maintain it to the Development Standards, and to the standards required by this Agreement;
 - b) to recruit the citizens of Montenegro and use Montenegrin materials and equipment, to the extent that is reasonable, in relation to the operation and construction and also to use the services of Montenegro in connection with this; and
 - c) effect and maintain reasonable and customary insurance of assets and physical persons.
- 

Ugovorom, Zakonom i Najboljim međunarodnim praksama.

- 4.4.2 Međutim, ukoliko nastupi bilo koja kompenzatorna obaveza koju nadležni organ uvede za Kupca vezano za pitanja životne sredine kao što su zaštićene vrste ili staništa ili ekološko pitanje koje proističe iz postojećeg stanja Lokacije a ne iz aktivnosti Kupca (osim razvoja i izgradnje Projekta), tu kompenzaciju za Lokaciju će u cjelosti snositi Prodavci pojedinačno i solidarno dok će kompenzaciju vezano za Zonu Morskog dobra u cjelosti snositi Vlada.

4.5 Obaveze koje se odnose na Projekat

- 4.5.1 Kupac je dužan da preduzme sve razumne napore u skladu sa komercijalno savjesnim upravljanjem Projektom da:

- a) nastoji da održava turističke sadržaje otvorenim za poslovanje u toku cijele godine, kada vremenski uslovi dozvoljavaju, pod uslovom da Kupac ima pravo da zatvori turističke objekte na Lokaciji ako je to razumno neophodno za vršenje popravki, zamjene ili velikih kapitalnih poboljšanja, u cilju njihovog održavanja u skladu sa Standardima izgradnje i razvoja, i standardima predviđenim ovim Ugovorom;
- b) angažuje građane Crne Gore i koristi crnogorske materijale i opremu, u razumnoj mjeri, vezano za rad i izgradnju i takođe da koristi usluge Crne Gore vezano za isto; i
- c) zaključi i održava razumno i uobičajeno osiguranje imovine i fizičkih lica.

4.6 Oversight and Monitoring of Purchaser Obligations

4.6.1 The oversight of the progress being made by the Purchaser on the Project will be overseen by a Quantity Surveyor. The Quantity Surveyor will be (a) selected by the Purchaser and (b) approved by the Vendors and the Government.

4.6.2 The Quantity Surveyor will on a periodic basis perform audits of the actual work being undertaken on the Project and compare it to the planned work for the period in question. The Quantity Surveyor will provide a report on the progress to (a) the Purchaser, (b) any third party financier/bank and (c) the Government and the Vendors or a designated party of the Government for purposes of oversight (the **“Government and Vendors Representative”**).

4.6.3 If the Project (or the relevant portion thereof) has been completed in accordance with the relevant requirements, a certificate, including but not limited to Certificate of Practical Completion, will be provided to all of the parties noted in 4.6.2(a)-(c).

4.6.4 If some aspect of the Project has not been completed in accordance with the relevant requirements then the Quantity Surveyor will report the same to the parties noted in 4.6.2(a)-(c) with a report detailing the reasons for such failure. The Purchaser shall be required to provide an explanation as to how this failure will be cured and the timeframe within which to cure this.

4.6.5 If the Purchaser fails to undertake actions to cure its failure within 180 days upon having received written notice of its delay from the Quantity Surveyor, then the termination provisions of the agreement may be activated.

4.6.6 The Government and Vendors

4.6 Nadzor i monitoring obaveza Kupca

4.6.1 Nadzor napretka koji ostvaruje Kupac na Projektu biće pod nadzorom Inženjera-analitičara. Inženjer-analitičar će biti (a) odabran od strane Kupca i (b) odobren od strane Prodavaca i Vlade.

4.6.2 Inženjer-analitičar će periodično vršiti reviziju stvarno realizovanog posla na Projektu i porediti ga sa poslom planiranim za relevantni period. Inženjer-analitičar će dostavljati izvještaj o napretku (a) Kupcu, (b) finansijeru/banci-trećoj strani i (c) Vladi i Prodavcima ili imenovanoj strani Vlade za svrhe nadzora (**„Predstavnik Vlade i Prodavaca”**).

4.6.3 Ukoliko je realizacija Projekta (ili relevantnog dijela istog) izvršena u skladu sa relevantnim uslovima, sertifikat o istom, uključujući između ostalog Sertifikat o praktičnom završetku, će biti dostavljen svim stranama navedenim u 4.6.2(a)-(c).

4.6.4 Ukoliko neki aspekt Projekta nije realizovan u skladu sa relevantnim uslovima, onda će Inženjer-analitičar podnijeti izvještaj istim stranama iz 4.6.2(a)-(c) u kojem su predstavljene pojedinosti o razlozima za nerealizaciju. Od Kupca će se zahtijevati da pruži objašnjenje kako će se ta nerealizacija ispraviti i rok za to ispravljanje.

4.6.5 Ukoliko Kupac ne preduzme radnje za ispravljanje neuspješne realizacije u roku od 180 dana od dobijanja obavještenja o kašnjenju od Inženjera-analitičara, onda se mogu aktivirati odredbe ugovora o raskidu.

4.6.6 Predstavnik Vlade ili Prodavaca može

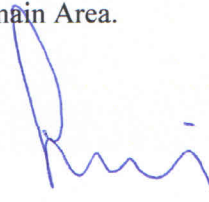
Representative may come to the Project site upon 72 hours notice to meet with the Quantity Surveyor and other relevant parties who are working on the Project to inspect the works directly with the Quantity Surveyor and to ask reasonable questions of the Quantity Surveyor and relevant persons. This visit, however, shall not take place more than once per month.

PART FIVE: COVENANTS OF THE VENDORS AND THE GOVERNMENT OF MONTENEGRO

5 RIGHTS OVER THE MARITIME DOMAIN AREA

5.1.1 The specific rights and obligations of the Purchaser with respect to the Maritime Domain Area shall be set out in the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain in accordance with the terms contained herein. Nonetheless, the Vendors and the Government recognize and agree that the obligations set out in this Agreement, including without limitation the obligations in Section 4 of this Agreement are dependent on and interconnected with the rights provided to the Purchaser under the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain. Moreover, the Vendors and the Government agree that a part of the Minimum Built Obligation is to be performed on the Maritime Domain Area, but nonetheless, the Parties agree that the Minimum Built Obligation of the Purchaser is solely and exclusively made with respect to the Vendors.

5.1.2 The Parties specifically agree that the entire Project is directly dependent upon the status, established by relevant agreements and laws and regulations of the Maritime Domain Area as a Representative Swimming Area as well as on the right of the Purchaser to extend the club concept on the Maritime Domain Area which includes the right of the Purchaser to set the club rules which will define use and access to the Maritime Domain Area.



doći na lokaciju Projekta 72 sata nakon dostavljanja obavještenja i sastati se sa Inženjerom-analitičarem i drugim relevantnim stranama koje rade na Projektu da bi pregledao radove direktno sa Inženjerem-analitičarem i postavio razumna pitanja Inženjeru-analitičaru i relevantnim licima. Ta posjeta, međutim, se ne može organizovati više od jedan put mjesečno.

PETI DIO: OBAVEZE PRODAVACA I VLADE CRNE GORE

5 PRAVA NAD ZONOM MORSKOG DOBRA

5.1.1 Konkretna prava i obaveze Kupca po osnovu Zone Morskog dobra biće definisani Ugovorom o dugoročnom zakupu Zone Morskog dobra u skladu sa uslovima sadržanim u ovom Ugovoru. Ipak, Prodavci i Vlada priznaju i saglasni su da su obaveze predviđene ovim Ugovorom, uključujući bez ograničenja obaveze iz Odjeljka 4 ovog Ugovora zavisne i međusobno povezane sa pravima datim Kupcu Ugovorom o dugoročnom zakupu Zone Morskog dobra. Štaviše, Prodavci i Vlada su saglasni da dio Obaveze minimuma izgradnje treba da se realizuje u Zoni Morskog dobra, ali ipak, Strane su saglasne da obaveza Kupca jedino i isključivo postoji prema Prodavcima.

5.1.2 Strane su izričito saglasne da cjelokupni Projekat direktno zavisi od statusa Zone Morskog dobra, ustanovljenog relevantnim ugovorima, zakonima i propisima, kao Reprezentativnog kupališta kao i od prava Kupca da proširi koncept kluba na Zonu Morskog dobra što uključuje i pravo Kupca da odredi pravila kluba kojim će se definisati namjena i pristup Zoni Morskog dobra.

5.1.3 The Purchaser, who will be also the lessee of the Representative Swimming Area and the whole Maritime Domain Area, may regulate and fully restrict access to the Maritime Domain Area.

5.1.4 The Government is hereby undertaking that the provisions of the Maritime Domain Lease Agreement will be fully enforceable and that the JP Morsko Dobro shall fully implement and honour the provisions of the Maritime Domain Lease Agreement throughout the duration of the lease.

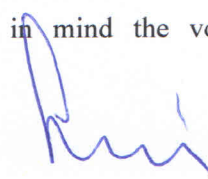
5.1.5 If the Purchaser (or any affiliate of the Purchaser) is challenged by any third party regarding its rights to set and implement either the club rules of the Club Hotel & Resort and/or the use and access rules for the Maritime Domain Area or the substance of any such rules, then the Purchaser may require the Government to formally join the Purchaser as a defendant in such dispute and the Government will, working with the Purchaser, defend the Purchaser's rights under this Agreement and all related agreements.

5.1.6 Should, as consequence of the final loss of the procedure specified under Clause 5.1.5 above, the status of Location or Maritime Domain Area including the right of the Purchaser to set and implement the club rules established herein and in the Maritime Domain Lease Agreement be at any time diminished, reduced, denied or altered in a manner that Purchaser deems detrimental for the Project, the Purchaser may collect from the Government the contractual penalty in the amount of 5 (five) million euros, but will not be entitled to terminate this Agreement. The Parties confirm that such contractual penalty can be collected only once.

6 APPROVALS

6.1 General

6.1.1 Bearing in mind the volume of the



5.1.3 Kupac koji će takođe biti i zakupac Reprezentativnog kupališta i cijele Zone Morskog dobra može regulisati i u potpunosti ograničiti pristup Zoni Morskog dobra.

5.1.4 Vlada se ovim obavezuje da će odredbe Ugovora o zakupu Morskog dobra biti u potpunosti izvršne i da će JP za upravljanje Morskim dobrom u potpunosti implementirati i poštovati odredbe Ugovora o zakupu Morskog dobra u toku trajanja zakupa.

5.1.5 Ukoliko treća strana ospori prava Kupca (ili bilo kojeg povezanog lica Kupca) vezano za određivanje i implementiranje pravila Kluba hotela i rizorta uključujući i/ili namjenu i pravila pristupa za Zonu Morskog dobra ili sadržinu tih pravila, onda Kupac može zahtijevati od Vlade da se formalno pridruži Kupcu kao tuženom u tom sporu i Vlada će, sarađujući sa Kupcem, braniti prava Kupca po osnovu ovog Ugovora i svih povezanih ugovora.

5.1.6 Ukoliko, kao posljedica pravosnažne negativne presude po postupku iz klauzule 5.1.5 gore, status Lokacije i Zone Morskog dobra uključujući pravo Kupca da odredi i implementira pravila kluba ustanovljenih ovim Ugovorom i Ugovorom o zakupu Morskog dobra bude u bilo kojem trenutku umanjen, ograničen, uskraćen ili izmijenjen na način koji Kupac smatra štetnim za Projekat, Kupac može naplatiti od Vlade ugovornu kaznu u iznosu od 5 (pet) miliona eura, ali neće imati pravo da raskine ovaj Ugovor. Strane potvrđuju da navedena ugovorna kazna može biti naplaćena samo jedanput.

6 ODOBRENJA

6.1 Opšte

6.1.1 S obzirom na obim Projekta i činjenicu

Project and the fact that it represents a system spreading over territory of different municipalities and includes development of a hotel of a surface larger than 1,000m², the Parties expressly confirm that all the Approvals (including but not limited to Building Permits) shall be issued by the Government whenever possible in accordance with the Law.

- 6.1.2 The Vendors and the Government shall provide support to the Purchaser in respect of obtaining any and all licenses, permits, approvals, authorizations, consents and interactions with the Vendors and the Government, preparing applications and other similar matters required by Law for the construction, completion, implementation and operation of the Project while the Purchaser shall use its Best Efforts to ensure that all applications and requests are always accompanied by all necessary supporting documentation and duly completed in all respects with the Law, as shall be required by the Vendors and/or the Government (depending on who has the competence to decide on such requests).
- 6.1.3 All decisions of a land and building planning nature in respect of the Project shall be governed by the Urban Plans, and the Law and the competent authority shall issue in accordance with the Law all related Approvals that have been applied for in accordance with this Agreement and the Law.
- 6.1.4 The Parties agree to work together in good faith so as to establish practices, procedures and systems, including a code of best practices for timely Approvals, with reasonable periods designated for each type of application, whereby the Parties' activities pursuant to this Clause are undertaken expeditiously and such that all Approvals are applied for and granted in accordance with the Law.
- 6.1.5 For the sake of efficiency, coordination and coherence, the Vendors and the

da predstavlja sistem koji se prostire na teritoriji različitih opština i uključuje izgradnju hotela površine veće od 1.000m², Strane izričito potvrđuju da će sva Odobrenja (uključujući između ostalog Građevinske dozvole) biti izdata od strane Vlade kada god je to moguće u skladu sa Zakonom.

- 6.1.2 Prodavci i Vlada su dužni da pruže podršku Kupcu vezano za dobijanje svake licence, dozvole, odobrenja, ovlašćenja, saglasnosti i za ostvarivanje interakcije sa Prodavcima i Vladom, kao i za podnošenje zahtjeva i druga slična pitanja predviđena Zakonom za izgradnju, završetak, implementaciju i rad Projekta, dok je Kupac dužan da uloži Maksimalne napore za obezbjeđivanje da uz sve molbe i zahtjeve bude dostavljena sva potrebna prateća dokumentacija koja će biti uredno popunjena po svim osnovima u skladu sa Zakonom, kako zahtijevaju Prodavci i/ili Vlada (u zavisnosti ko ima nadležnost da odlučuje o tim zahtjevima).
- 6.1.3 Sve odluke koje se odnose na planiranje i izgradnju na zemljištu po osnovu Projekta biće regulisana Urbanističkim planovima i Zakonom, a nadležni organ će u skladu sa Zakonom izdavati sva relevantna Odobrenja za koja se podnese zahtjev u skladu sa ovim Ugovorom i Zakonom.
- 6.1.4 Strane su saglasne da rade zajedno u dobroj vjeri kako bi uspostavile prakse, procedure i sisteme, uključujući kodeks najboljih praksi za blagovremeno dobijanje Odobrenja, uz razumne rokove određene za svaku vrstu zahtjeva, pri čemu će se aktivnosti Strana u skladu sa ovom klauzulom preduzimati ekspeditivno i na način da zahtjevi za sva Odobrenja budu podnijeti a Odobrenja izdata u skladu sa Zakonom.
- 6.1.5 U cilju efikasnosti, koordinacije i koherentnosti, Prodavci i Vlada su dužni

Government shall, in consultation with the Purchaser, establish a single point of contact for all matters pertaining to the Project available to the Purchaser and its designees.

6.2 Vendors' and Government's Approvals

- 6.2.1 The Vendors and/or the Government (depending on who has the competence to decide on such request) shall process the applications for Approvals with the best possible efficiency and expediency and shall secure that the process of issuing of Approvals is not stalled without valid basis, in accordance with the Law.
- 6.2.2 The Vendors and/or the Government (depending on who has the competence to decide on such request) shall at all times provide to Purchaser necessary support in connection with obtaining Approvals falling within their respective competences.
- 6.2.3 In case that any competent authority fails, after duly filed application, to issue any Approval falling within their respective competences within the applicable deadlines for such action, the deadline for completion of the Minimum Built Program shall be extended for the period of time equal with the duration of delay in issuing of such an Approval, as specified by Clause 4.2.2 hereof.

7 INFRASTRUCTURE, UTILITIES AND MUNICIPAL CHARGES

- 7.1.1 The specific rights and obligations of the Purchaser and the Vendors with respect to the communal equipping and the delivery of infrastructure both to and on the Location and Maritime Domain Area are set out in the Agreement on Communal Equipping. Nonetheless, the Vendors recognize and agree that the obligations set out in this Agreement, including without limitation the Minimum Built Obligations in Section 4 of this Agreement are dependent on and interconnected with the rights provided

da, u konsultaciji sa Kupcem, uspostave jedinstvenu tačku za kontakt za sva pitanja koja se tiču Projekta koja će biti na raspolaganju Kupcu i licima koja isti odredi.

6.2 Odobrenja Prodavaca i Vlade

- 6.2.1 Prodavci i/ili Vlada (u zavisnosti ko ima nadležnost da odlučuje o takvim zahtjevima) su dužni da obrade zahtjeve za dobijanje Odobrenja sa najvećom mogućom efikasnošću i ekspeditivnošću i obezbijediće da se proces izdavanja Odobrenja ne odugovlači bez valjanih razloga, u skladu sa Zakonom.
- 6.2.2 Prodavci i/ili Vlada (u zavisnosti ko ima nadležnost da odlučuje o takvim zahtjevima) su dužni da uvijek pružaju Kupcu neophodnu podršku vezano za dobijanje Odobrenja koja spadaju u njihove nadležnosti.
- 6.2.3 U slučaju da nadležni organ, uz uredno predati zahtjev, ne izda neko Odobrenje koje spada u njegovu nadležnost u roku predviđenom za tu radnju, rok za ispunjavanje Programa minimuma izgradnje biće produžen za period koji je jednak trajanju kašnjenja u izdavanju tog Odobrenja, kako je definisano klauzulom 4.2.2 ovog Ugovora.

7 INFRASTRUKTURNE, KOMUNALNE I OPŠTINSKE NAKNADE

- 7.1.1 Konkretna prava i obaveze Kupca i Prodavaca po osnovu komunalnog opremanja i realizacije infrastrukture do Lokacije i na Lokaciji i Zoni Morskog dobra su definisani Ugovorom o komunalnom opremanju. Ipak, Prodavci priznaju i saglasni su da su obaveze predviđene ovim Ugovorom, uključujući bez ograničenja Obaveze minimuma izgradnje iz Odjeljka 4 ovog Ugovora zavisne i međusobno povezane sa pravima datim Kupcu i obavezama Prodavaca po osnovu Ugovora o

to the Purchaser and the obligations of the Vendors under the Agreement on Communal Equipping. The Parties confirm that a part of the Minimum Built Obligations relates to the development of infrastructure on the Location and Maritime Domain Area while at the same time, it represents communal equipping within the framework of the Agreement on Communal Equipping.

- 7.1.2 The Government and the Vendors jointly confirm and warrant to the Purchaser that the future development around the Project will in no manner limit, slow or impede the ability of the Project to have full capacity for all Utilities.

8 ACCESS

8.1 Access to the Location and Maritime Domain Area

- 8.1.1 The Location shall be a private development area and the Maritime Domain Area shall be a Representative Swimming Area, and save for the public roads and other public spaces designated as such by the relevant Urban Plans, the roads, parks, waterways and other common usage areas as well as traffic passage and parking within the Location and Maritime Domain Area shall be subject to the Purchaser's responsibility who shall have the right to introduce rules and regulations for the use of the Location and Maritime Domain Area in accordance with the Law, Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain and this Agreement.

- 8.1.2 The Purchaser will not levy any fees or restrictions to members of public for use of the main road to the Location, but it is agreed that such use will not adversely affect the state of traffic within the Location and Maritime Domain Area. The Purchaser has the right to restrict or prevent access to the members of the public to any part of the Location and Maritime Domain Area for security reasons or for parts of the Project where the Works are performed

komunalnom opremanju. Strane potvrđuju da se dio Obaveza minimuma izgradnje odnosi na izgradnju i razvoj infrastrukture na Lokaciji i u Zoni Morskog dobra, dok istovremeno predstavlja komunalno opremanje u okviru Ugovora o komunalnom opremanju.

- 7.1.2 Vlada i Prodavci zajednički potvrđuju i garantuju Kupcu da buduća izgradnja i razvoj oko Projekta ni na koji način neće ograničiti, usporiti ili spriječiti da Projekat ima puni kapacitet za sve Komunalne sadržaje.

8 PRISTUP

8.1 Pristup Lokaciji i Zoni Morskog dobra

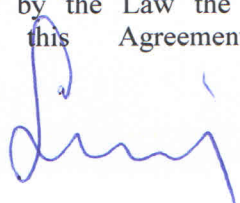
- 8.1.1 Lokacija će biti privatna razvojna površina, a Zona Morskog dobra će predstavljati Reprezentativno kupalište, i osim javnih puteva i drugih javnih površina koji su određeni kao takvi relevantnim Urbanističkim planovima, putevi, parkovi, vodeni putevi i druge površine zajedničke namjene kao i saobraćajni prolaz i parking u okviru Lokacije i Zone Morskog dobra podliježu nadležnosti Kupca koji će imati pravo da uvede pravila i propise za korišćenje Lokacije i Zone Morskog dobra u skladu sa Zakonom, Ugovorom o dugoročnom zakupu Morskog dobra i ovim Ugovorom.

- 8.1.2 Kupac neće naplaćivati naknade niti uvoditi ograničenja članovima javnosti za korišćenje glavnog puta do Lokacije, ali je usaglašeno da to korišćenje neće imati negativan uticaj na stanje saobraćaja u okviru Lokacije i Zone Morskog dobra. Kupac ima pravo da ograniči ili onemogući pristup članovima javnosti bilo kojem dijelu Lokacije i Zone Morskog dobra zbog bezbjednosnih razloga ili za dijelove Projekta gdje se Radovi izvode ili koji

or which is closed for maintenance and repairs in accordance with this Clause.

8.1.3 The Purchaser shall have the right to establish the regime of controlled access within the Location and the Maritime Domain Area intended for exclusive use of club members or guests of the tourist facilities within the Location and Maritime Domain Area or other Persons located outside the Location and Maritime Domain Area, with whom the Purchaser entered into a contract containing such clause, that specifically grants club membership. Adoption and enforcement of internal regulations regarding the passage of traffic within the Location and Maritime Domain Area and parking within the Location and Maritime Domain Area shall be under the control and responsibility of the Purchaser, save that activities of municipal and state authorities in respect of traffic accidents, criminal acts and public order, fire protection will be the responsibility of the relevant Government or municipal authority.

8.1.4 The Vendors and the Government shall adopt and at all times maintain such Urban Plans relating to the Location, Maritime Domain Area and adjacent areas as well as other laws, rules and regulations, which do not diminish or jeopardize the Project but will enable and support the development and long term successful functioning of the Project. Any amendments of said laws, rules and regulations, Urban Plans, State Location Studies or other planning document relating to the Location or the Maritime Domain Area that could result in reducing and/or denying the rights of the Purchaser specified under this Clauses 8 and 5 and/or impeding the status of the Club Hotel & Resort, club and the Representative Swimming Area status of the entire Maritime Domain Area and other agreements forming integral part of this Agreement, shall be considered a material breach of this Agreement and shall give to the Purchaser among other options anticipated by the Law the right to terminate this Agreement with



su zatvoreni zbog održavanja i popravki u skladu sa ovom klauzulom.

8.1.3 Kupac ima pravo da uspostavi režim kontrolisanog pristupa u okviru Lokacije i Zone Morskog dobra koji su namijenjeni za isključivu upotrebu od strane članova kluba ili gostiju turističkih objekata u okviru Lokacije i Zone Morskog dobra ili hotela i drugih Lica van Lokacije i Zone Morskog dobra sa kojima je Kupac sklopio ugovor koji sadrži takvu odredbu, kojom se odobrava članstvo u klubu. Usvajanje i sprovođenje internih propisa vezanih za prolazak saobraćaja u okviru Lokacije i Zone Morskog dobra i parking u okviru Lokacije i Zone Morskog dobra će biti pod kontrolom i nadležnošću Kupca, osim što će aktivnosti opštinskih i državnih organa vezano za saobraćajne nezgode, krivične radnje i javni red, zaštitu od požara biti nadležnost relevantnog državnog ili opštinskog organa.

8.1.4 Prodavci i Vlada su dužni da usvoje i održavaju u svakom trenutku Urbanističke planove koji se odnose na Lokaciju, Zonu Morskog dobra i susjedne površine, kao i druge zakone, pravila i propise koji neće umanjiti ili ugroziti Projekat već omogućiti i podržavati razvoj i dugoročno uspješno funkcionisanje Projekta. Sve izmjene i dopune pomenutih zakona, pravila i propisa, Urbanističkih planova, Državnih studija lokacije ili drugih planskih dokumenata koji se odnose na Lokaciju ili Zonu Morskog dobra koje bi mogle rezultirati umanjnjem i/ili ukidanjem prava Kupca navedenim u klauzulama 8 i 5 i/ili onemogućavanjem statusa Kluba hotela i rizorta, statusa kluba i Reprezentativnog kupališta za cijelu Zonu morskog dobra i drugih ugovora koji čine sastavni dio ovog Ugovora će se smatrati materijalnim kršenjem ovog Ugovora i daće Kupcu pravo da, uz ostale opcije predviđene Zakonom, pravo da raskine ovaj Ugovor sa trenutnim dejstvom prije Datuma zatvaranja a poslije Datuma zatvaranja u

immediate effect before the Closing Date and after the Closing Date in accordance with Clause 12 hereof. The Purchaser understands that this provision represents a contractual obligation of the Vendors and the Government that in no way limits the constitutional rights or powers to change the laws of Montenegro held by relevant governmental authorities.

PART SIX: COVENANTS and REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

9 COVENANTS AND REPRESENTATIONS AND WARRANTIES RELATED TO THE LOCATION

9.1 Vendors' Covenants and Representations and Warranties

9.1.1 Save from items specifically listed in the Disclosure Statement attached hereto as Schedule 5, the Vendors and/or the Government as the case may be, represent, warrant and covenant to the Purchaser (both jointly and severally) that:

- a) The Vendors and/or State of Montenegro (as the case may be) are sole and exclusive Freehold owners of the Bar Land and Budva Land.
- b) The Bar Land and Budva Land are free and clear of Encumbrances established in favour of any third Person that could adversely interfere with the development of the Project and operation of the Location in accordance with the Investment Program.
- c) The Vendors are free and entitled to dispose of the Budva Land and Bar Land to the Purchaser.
- d) There are no third party land claims and/or requests, related to the Budva Land and Bar Land, and to the Knowledge of the Vendors, no such requests are pending or

skladu sa klauzulom 12 ovog Ugovora. Kupac razumije da ova odredba predstavlja ugovornu obavezu Prodavaca i Vlade koja ni na koji način ne ograničava ustavna prava niti nadležnosti relevantnih državnih organa da vrše izmjene zakona Crne Gore.

ŠESTI DIO: OBAVEZE i TVRDNJE I GARANCIJE

9 OBAVEZE I TVRDNJE I GARANCIJE VEZANO ZA LOKACIJU

9.1 Obaveze i tvrdnje i garancije Prodavaca

9.1.1 Izuzimajući stavke koje su posebno navedene u Izjavi o objelodanjivanju podataka koja je data kao Prilog 5 ovog Ugovora, Prodavci i/ili Vlada u zavisnosti od slučaja, tvrde, garantuju i obavezuju se prema Kupcu (solidarno i individualno) kao što slijedi:

- a) Prodavci i/ili Država Crna Gora (u zavisnosti od slučaja) su jedini i isključivi nosioci Neograničog vlasništva nad Barskim zemljištem i Budvanskim zemljištem.
- b) Barsko zemljište i Budvansko zemljište su slobodni i nemaju Terete utvrđene prema trećem Licu koji bi mogli negativno da utiču na izgradnju i razvoj Projekta i funkcionisanje Lokacije u skladu sa Investicionim Programom.
- c) Prodavci su slobodni i imaju pravo da otuđe Budvansko zemljište i Barsko zemljište u korist Kupca.
- d) Ne postoje potraživanja i/ili zahtjevi trećih strana po osnovu zemljišta prema Budvanskom zemljištu i Barskom zemljištu, i prema Saznanju Prodavaca takvi

threatened and no conditions or facts exist that could give rise to or support such claims or requests.

- e) There are no heritage sites, cultural monument sites, archaeological sites or similarly protected sites on or near the Bar Land or Budva Land that could adversely impact the development of the Project as contemplated in the Investment Program, and, to the Knowledge of the Vendors, no such request or demand is pending or threatened and no conditions or facts exist that could give rise to or support the imposition of such status.
- f) There are no licenses or permits held by any third parties or by the Vendors for mines, quarries or similar mineral extraction projects or other projects of a similar nature that would adversely impact the ability of the Purchaser to execute the Project on the Bar Land or Budva Land or on any land within 1 kilometre of any border of the Location nor, to the Knowledge of the Vendors are any applications for any such permits filed or pending.
- g) Subject to the terms of this Agreement the Vendors shall, as from the Transfer Date, permit the Purchaser peaceably and quietly to hold and enjoy the Freehold ownership over the Budva Land and Bar Land without any interruption or disturbance from or by the Vendors or any third Person claiming under or in trust for them or by any third party claiming a legal interest in any part of the Budva Land and Bar Land.
- h) The Vendors and the Government warrant to the Purchaser that there shall be no expropriation of the Bar Land or Budva Land for any

zahtjevi ne slijede niti prijete i ne postoje uslovi niti činjenice koji bi mogli dovesti do nastanka takvih potraživanja ili zahtjeva ili koji bi mogli podržati iste.

- e) Nema lokacija nasljeđa, spomenika kulture, arheoloških nalazišta ili slično zaštićenih lokacija na Barskom zemljištu ili Budvanskom zemljištu ili u blizini istih koji bi mogli imati negativan uticaj na izgradnju i razvoj Projekta kako je predviđeno Investicionim programom, i, prema Saznanju Prodavaca takvi zahtjevi ne slijede niti prijete i ne postoje uslovi niti činjenice koji bi mogli dovesti do nametanja takvog statusa ili podržavanja istog.
- f) Nema licenci niti dozvola u posjedu trećih strana ili Prodavaca za rudnike, kamenolome ili slične projekte iskopavanja minerala ili druge projekte slične prirode koji bi negativno uticali na sposobnost Kupca da realizuje Projekat na Barskom zemljištu ili Budvanskom zemljištu ili na bilo kojem zemljištu na udaljenosti od 1 kilometra od granica Lokacije niti, po Saznanju Prodavaca postoje podnijeti zahtjevi za dobijanje takvih dozvola niti slijede.
- g) U zavisnosti od uslova ovog Ugovora Prodavci su dužni, od Datuma prenosa, da dozvole Kupcu da mirno i neometano drži Neograničeno vlasništvo nad Budvanskim zemljištem i Barskim zemljištem i uživa u istom bez ikakvih prekida ili ometanja od strane Prodavaca ili trećeg Lica koji zahtijevaju za svoju korist ili u korist treće strane zakonski udio u bilo kojem dijelu Budvanskog zemljišta i Barskog zemljišta.
- h) Prodavci i Vlada garantuju Kupcu da neće biti eksproprijacije Barskog zemljišta i Budvanskog zemljišta ni iz kojeg razloga, i Kupac razumije

reason whatsoever, and the Purchaser understands that this provision represents a contractual obligation of the Vendors and Government that in no way limits the constitutional rights or the power of expropriation held by relevant governmental authorities.

- i) Budva Land and Bar Land are free of any Environmental Hazard that could adversely affect the development of the Project in any manner.
- j) The Vendors and the Government will, when making spatial and zoning plans for the areas adjacent to the Location, take reasonable actions to insure that the privacy and exclusivity of the Location is not threatened or undermined in any manner.
- k) The Vendors and the Government warrant that there are no protected species or habitats or other levels of environmental protections that are present on, or applicable to and/or planned on the Location and Maritime Domain Area that would prevent or materially alter the development of the Project and to the Knowledge of the Vendors, no studies or applications to extend such protections have been filed or are pending.
- l) The representations and warranties set forth in this Agreement as well as the Disclosure Statement forming Schedule 5 hereto, do not contain any misstatement of material fact or omit to state a material fact necessary to prevent the statements made in the Agreement from being misleading. Moreover, neither the Vendors, nor their representatives on the Tender Commission, have failed to disclose to the Purchaser anything that a reasonable purchaser of the Location seeking to execute the

da ova odredba predstavlja ugovornu obavezu Prodavaca i Vlade koja ni na koji način ne ograničava ustavna prava ili ovlašćenja za vršenje eksproprijacije koja imaju relevantni državni organi.

- i) Ni na Budvanskom zemljištu ni Barskom zemljištu nema nikakve Ekološke opasnosti koja bi mogla negativno da utiče na razvoj Projekta na bilo koji način.
- j) Prodavci i Vlada će prilikom izrade prostornih planova i rejonizacije za površine pored Lokacije preduzeti razumne radnje da obezbijede da privatnost i ekskluzivnost Lokacije ne budu ugroženi ili narušeni na bilo koji način.
- k) Prodavci i Vlada garantuju da nema zaštićenih vrsta niti staništa niti drugih nivoa ekoloških zaštita prisutnih odnosno primjenljivih i/ili planiranih na Lokaciju i zonu Morskog Dobra, koji bi spriječili ili materijalno izmijenili izgradnju i razvoj Projekta i prema Saznanju Prodavaca nijesu podnijete niti slijedi podnošenje studija niti zahtjeva za dobijanje takvih zaštita.
- l) Tvrdnje i garancije definisane ovim Ugovorom kao i Izjava o objelodanjivanju podataka koja čini Prilog 5 ovog Ugovora ne sadrže pogrešno navedene materijalne činjenice niti propuštaju da navedu neku materijalnu činjenicu neophodnu za sprječavanje da izjave date u Ugovoru budu obmanjujuće. Štaviše, ni Prodavci, ni predstavnici Tenderske komisije nijesu propustili da objelodane Kupcu ništa što bi razumni kupac Lokacije koji teži realizaciji Projekta predviđenog ovim Ugovorom želio da zna ili što bi

Project envisioned by this Agreement would have wanted to know or that would have a material impact on the Project.

imalo materijalni uticaj na Projekat.

9.1.2 From and after the Signing Date through to and including the Transfer Date:

- a) the Vendors shall not (and shall not permit others to) maintain the Budva Land and Bar Land other than in the ordinary course of business;
- b) the Vendors shall not (and shall not permit others to) make any material changes to the Budva Land and Bar Land, without the prior consent of the Purchaser;
- c) the Vendors shall not enter into any arrangements with the Public Company for Management of Maritime Domain with respect to the Maritime Domain Area; and
- d) the Vendors shall permit the Purchaser unlimited access to the Bar Land and Budva Land to undertake any and all activities and work in preparation for the future development planned by the Purchaser.

9.1.2 Od Datuma potpisivanja zaključno sa Datumom prenosa:

- a) Prodavci neće održavati (i neće dozvoliti drugima da održavaju) Budvansko zemljište i Barsko zemljište na bilo koji drugi način osim u okviru redovnog toka poslovanja;
- b) Prodavci neće vršiti (i neće dozvoliti drugima da vrše) bilo koje materijalne promjene vezano za Budvansko zemljište i Barsko zemljište, bez prethodne saglasnosti Kupca;
- c) Prodavci neće stupiti ni u kakve aranžmane sa Javnim preduzećem za upravljanje Morskim dobrom vezano za Zonu Morskog dobra; i
- d) Prodavci će dozvoliti Kupcu neograničen pristup Barskom zemljištu i Budvanskom zemljištu u cilju preduzimanja aktivnosti i rada na pripremi za budući razvojni poduhvat koji Kupac planira.

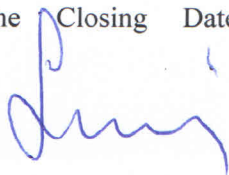
10 GENERAL REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

10.1 Purchaser's Representations and Warranties

10.1.1 The Purchaser represents warrants and covenants that:

- a) it is a Montenegrin company duly incorporated and validly existing under the Law with all requisite corporate power and authority to enter into, and carry on, the business and activities contemplated in this Agreement;

b) upon the Closing Date, the



10 OPŠTE TVRDNJE I GARANCIJE

10.1 Tvrdnje i garancije Kupca

10.1.1 Kupac tvrdi, garantuje i obavezuje se kao što slijedi:

- a) on je crnogorska kompanija propisno konstituisana, koja punopravno postoji u skladu sa Zakonom sa svim potrebnim korporativnim nadležnostima i ovlašćenjima za stupanje u i realizaciju poslova i i aktivnosti predviđenih ovim Ugovorom;

b) nakon Datuma zatvaranja, izvršenje



execution and delivery of the Agreement and the performance of the Purchaser's obligations there-under have been duly authorized and all necessary actions to consummate the transactions and actions contemplated there-under have been taken or will be taken;

- c) it is together fully qualified, experienced and has the necessary office support, human resources and financial support to perform all the responsibilities stated in the Agreement;
- d) the provisions of this Agreement constitute legal, valid and binding obligations of the Purchaser, enforceable against it in accordance with its terms;
- e) neither the execution of this Agreement nor the performance of it by the Purchaser (a) violates any judgment or order applicable to the Purchaser; (b) contravenes any provision of the Law; or (d) conflicts or causes any breach of any agreement to which the Purchaser is a party;
- f) no acts have been taken and no proceedings have been filed, commenced or are pending before any court, arbitration court or arbitrator, or any governmental authority, which might affect the legality, validity or enforceability of this Agreement or of the ability of the Purchaser to execute on the obligations hereunder, nor are any such acts threatened; and
- g) it is not insolvent and no bankruptcy or liquidation has been initiated or decision made regarding the bankruptcy or liquidation of the Purchaser and no liquidator or bankruptcy administrator has been appointed to manage the operations or property or part of the property of the Purchaser or any authorization for the foregoing actions has been issued.

i realizacija Ugovora i izvršavanje obaveza Kupca po osnovu istog su propisno ovlašćeni i sve neophodne aktivnosti za završetak transakcija i radnji predviđenih istim su preduzete ili će biti preduzete;

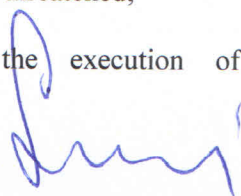
- c) on je u potpunosti kvalifikovan, iskusan i ima neophodnu kancelarijsku podršku, ljudske resurse i finansijsku podršku za izvršavanje svih odgovornosti navedenih u ovom Ugovoru,
- d) odredbe ovog Ugovora čine zakonske, punopravne i obavezujuće obaveze Kupca, koje su izvršne za njega u skladu sa uslovima istog;
- e) potpisivanje i realizacija ovog Ugovora od strane Kupca (a) ne krše bilo koju presudu ili naredbu primjenljivu na Kupca; (b) nisu u suprotnosti sa bilo kojom odredbom Zakona; i (d) nisu u suprotnosti niti uzrokuju kršenje bilo kojeg ugovora u kojem je Kupac strana,
- f) nijedna radnja nije preduzeta niti je postupak pokrenut, započet ili slijedi pred sudom, arbitražnim sudom ili arbitrom, ili bilo kojim državnim organom, koji bi mogli uticati na zakonitost, valjanost i sprovodljivost ovog Ugovora ili sposobnost Kupca da izvrši obaveze po osnovu istog, niti postoji prijetnja od takvih radnji; i
- g) nije insolventan niti je podniet predlog, pokrenut postupak ili donijeta odluka o stečaju ili likvidaciji Kupca i nije postavljen likvidacioni upravnik ili stečajni upravnik za upravljanje poslovanjem ili imovinom ili dijelom imovine Kupca i nije dato bilo kakvo ovlašćenje za preduzimanje navedenih radnji.

10.2 Vendors Representations and Warranties

10.2.1 The Vendors jointly and severally represent warrant and covenant to the Purchaser that:

- a) they have all requisite power and authority to enter into this Agreement, to implement the commitments and to comply with and perform the Agreement in accordance with its terms;
- b) the provisions of this Agreement constitute legal, valid and binding obligations of the Vendors, enforceable against them (jointly and severally) in accordance with their terms;
- c) the process leading to the execution of this Agreement, the execution of this Agreement and the other documents related hereto and contemplated hereby, have been performed fully in accordance with the Law;
- d) all authorizations from, consents of, and filings with all competent Authorities and entities that are required to be obtained or made in order that the Vendors are authorized to enter into and perform this Agreement and all actions contemplated thereby are valid and in full force and effect;
- e) no acts have been taken and no proceedings have been filed, commenced or are pending before any court, arbitration court or arbitrator, or any governmental authority, which might affect the legality, validity or enforceability of this Agreement or of the ability of the Vendors to execute on the obligations hereunder, nor to the Knowledge of the Vendors are any such acts threatened;

f) neither the execution of this



10.2 Tvrdnje i garancije Prodavaca

10.2.1 Prodavci pojedinačno i solidarno tvrde, garantuju i obavezuju se prema Kupcu kao što slijedi:

- a) oni imaju svu neophodnu nadležnost i ovlaštenje da stupe u ovaj Ugovor, da implementiraju obaveze i postupaju u skladu sa Ugovorom i realizuju isti u skladu sa njegovim uslovima;
- b) odredbe ovog Ugovora čine zakonite, punopravne i pravosnažne obaveze Prodavaca, koje su izvršne u odnosu na njih (solidarno i individualno) u skladu sa njihovim uslovima;
- c) proces koji je vodio zaključenju ovog Ugovora, zaključenje ovog Ugovora i drugih dokumenata vezanih za ovaj Ugovor i predviđenih istim, su realizovani u potpunosti u skladu sa Zakonom;
- d) sva ovlaštenja nadležnih organa i entiteta, njihove saglasnosti, i podnesci kod istih koje je potrebno dobiti ili dostaviti da bi Prodavci bili ovlašćeni da stupe u ovaj Ugovor i realizuju isti kao i sve radnje po osnovu njega su valjana, pravosnažna i važeća;
- e) nijedna radnja nije preduzeta niti je postupak pokrenut, započet niti predstoji pred sudom, arbitražnim sudom ili arbitrom, ili državnim organom koji bi mogao uticati na zakonitost, valjanost ili sprovodljivost ovog Ugovora, ili sposobnost Prodavaca da izvrše obaveze po osnovu istog, niti prema Saznanju Prodavaca prijeti mogućnost takvih radnji;

f) zaključenje ovog Ugovora i



Agreement nor the performance of it by the Vendors (a) violates any judgment or order applicable to the Vendors; (b) contravenes any provision of the Law; or (d) conflicts or causes any breach of any agreement to which the Vendors are a party/ies;

- g) the Vendors do not have the legal authority or power to claim immunity from legal proceedings or liability with respect to itself or any of its assets on the grounds of state sovereignty or otherwise under any law or in any jurisdiction where an action may be brought for the enforcement of any of the obligations arising under or relating to this Agreement.

10.3 Governments Representations and Warranties

10.3.1 The Government represents warrant and covenant to the Purchaser that:

- a) it has all requisite power and authority to enter into this Agreement, to implement the commitments and to comply with and perform the Agreement in accordance with its terms;
- b) the provisions of this Agreement constitute legal, valid and binding obligations of the Government and the Vendors, enforceable against it in accordance with their terms;
- c) the process leading to the execution of this Agreement, the execution of this Agreement and the other documents related hereto and contemplated hereby, has been performed fully in accordance with the Law;
- d) all authorizations from, consents of, and filings with all competent Authorities and entities that are required to be obtained or made in order that the Government is authorized to enter into and perform

realizacija istog od strane Prodavaca (a) ne krše presudu ili naredbu koje su primjenjive na Prodavce; (b) nijesu u suprotnosti sa bilo kojom odredbom Zakona; niti (d) su u sukobu i ne uzrokuju kršenje bilo kojeg ugovora u kojem su Prodavci strana/e;

- g) Prodavci nemaju zakonsko ovlaštenje niti nadležnost da traže imunitet od pravnih postupaka ili od odgovornosti za sebe ili svoju imovinu na osnovu državnog suvereniteta ili na drugi način po bilo kojem zakonu ili u bilo kojoj jurisdikciji gdje bi tužba mogla biti podnijeta po osnovu izvršenja obaveze koja nastaje po ovom Ugovoru ili u vezi sa istim.

10.3 Tvrdnje i garancije Vlade

10.3.1 Vlada tvrdi, garantuje i obavezuje se prema Kupcu kao što slijedi:

- a) ima svu neophodnu nadležnost i ovlaštenja da stupi u ovaj Ugovor, da ispuni obaveze i postupa u skladu sa Ugovorom i njegovim uslovima i da realizuje isti;
- b) odredbe ovog Ugovora čine zakonite, pravosnažne obaveze Vlade i Prodavaca, koje su sprovedljive po osnovu istog u skladu sa uslovima tih obaveza;
- c) proces koji vodi potpisivanju ovog Ugovora, potpisivanje ovog Ugovora i drugih dokumenata vezanih za ovaj Ugovor i predviđenih ovim Ugovorom, su realizovani u postpunosti u skladu sa Zakonom;
- d) sva ovlaštenja, saglasnosti i podnesci kod svih nadležnih Organa i entiteta koje treba dobiti ili podnijeti da bi Vlada bila ovlaštena da stupi u ovaj Ugovor i realizuje isti i sve radnje predviđene

this Agreement and all actions contemplated thereby are valid and in full force and effect;

- e) no acts have been taken and no proceedings have been filed, commenced or are pending before any court, arbitration court or arbitrator, or any governmental authority, which might affect the legality, validity or enforceability of this Agreement or of the ability of the Government to execute on its obligations hereunder, nor to the knowledge of the Government are any such acts threatened;
- f) neither the execution of this Agreement nor the performance of it by the Government (a) violates any judgment or order applicable to the Government; (b) contravenes any provision of the Law; or (d) conflicts or causes any breach of any agreement to which the Government is a party;
- g) in respect of obligations assumed by this Agreement the Government does not have the legal authority or power to claim immunity from legal proceedings or liability with respect to itself or any of its assets on the grounds of state sovereignty or otherwise under any law or in any jurisdiction where an action may be brought for the enforcement of any of the obligations arising under or relating to this Agreement.

11 MISCELLANEOUS PROVISIONS

11.1 Purchaser's Status

- 11.1.1 The Vendors and the Government acknowledge and accept that the Purchaser shall have the status of a Foreign Investor as granted by the Law and shall enjoy all rights assigned to it by the Law.

11.2 Application of Bilateral Treaty

- 11.2.1 The transaction envisaged hereunder and the Agreement on Long Term Lease

u istima su važeći i pravosnažni;

- e) nijedna radnja nije preduzeta niti postupak pokrenut, započet ili slijedi pred bilo kojim sudom, arbitražnim sudom ili arbitrom, ili bilo kojim državnim organom, koji bi mogli uticati na zakonitost, validnost ili sprovodljivost ovog Ugovora ili sposobnost Vlade da izvrši svoje obaveze po osnovu ovog Ugovora, niti prema saznanju Vlade takve radnje prijetе;
- f) potpisivanje i realizacija ovog Ugovora od strane Vlade (a) ne krše bilo koju presudu ili naredbu primjenljivu na Vladu; (b) nijesu u suprotnosti sa bilo kojom odredbom Zakona; i (d) nijesu u suprotnosti niti uzrokuju kršenje bilo kojeg ugovora u kojem je Vlada strana;
- g) u smislu obaveza preuzetih po ovom Ugovoru, Vlada nema zakonito ovlašćenje niti nadležnost da traži imunitet od pravnih postupaka ili odgovornosti za sebe ili svoju imovinu po osnovu državnog suvereniteta ili na drugi način po bilo kojem zakonu ili u bilo kojoj jurisdikciji gdje tužba može biti podnijeta za sprovođenje obaveze koja nastane po osnovu ili u vezi sa ovim Ugovorom.

11 RAZNE ODREDBE

11.1 Status Kupca

- 11.1.1 Prodavci i Vlada priznaju i prihvataju da će Kupac imati status Stranog investitora kako se dodjeljuje po Zakonu i uživace sva prava koja mu Zakon daje.

11.2 Primjena bilateralnog sporazuma

- 11.2.1 Transakcija predviđena ovim Ugovorom i Ugovorom o dugoročnom zakupu

of Maritime Domain and Agreement on Communal Equipping shall represent an investment under the Bilateral Treaty on Enhancement and Mutual Protection of Investments entered into by and between the State of Montenegro and United Arab Emirates and shall enjoy protection guaranteed under this treaty.

11.3 Liability

11.3.1 The Vendors shall be held jointly and severally liable for all of their obligations arising out of or in relation with this Agreement or the Communal Equipping Agreement.

11.3.2 The Purchaser shall be held fully liable for all of its obligations arising out of or in relation with this Agreement.

11.4 Assignment and Transfer

11.4.1 This Agreement shall be binding upon and shall inure to the benefit of the Parties hereto and their successors, transferees and permitted assignees. Until Substantial Completion, any assignment requires prior and explicit consent of the other Party. After Substantial Completion, no consent of the Vendors or Purchaser will be required.

11.4.2 The Purchaser will remain the beneficial owner of at least 51% of the Project and maintain the ability to direct and control the development of the Project until Substantial Completion, but may sell up to 49% of the Project (either directly or indirectly) to other investors.

11.4.3 Prior to Substantial Completion, consent shall be promptly given in the event the Purchaser assigns any of the rights out of or in connection with this Agreement:

- a) to one of its Affiliates;
- b) Third Party Developers.

11.5 Disposal

11.5.1 The Purchaser shall not, at any time prior to Substantial Completion dispose

Morskog dobra i Ugovorom o komunalnom opremanju će predstavljati investiciju po osnovu Bilateralnog sporazuma o poboljšanju i zajedničkoj zaštiti investicija zaključenim između Države Crne Gore i Ujedinjenih Arapskih Emirata i uživati zaštitu koja je garantovana ovim sporazumom.

11.3 Odgovornost

11.3.1 Prodavci će se smatrati solidarno i pojedinačno odgovornim za sve svoje obaveze koje nastaju po osnovu ili vezano za ovaj Ugovor ili Ugovor o komunalnom opremanju.

11.3.2 Kupac će se smatrati u potpunosti odgovornim za sve svoje obaveze koje nastaju po osnovu ili u vezi sa ovim Ugovorom.

11.4 Ustupanje i prenos

11.4.1 Ovaj Ugovor će biti obavezujući i pravosnažan u odnosu na Strane ovog Ugovora i njihove nasljednike, cesionare i dozvoljene assignate. Do Znatnog završetka, za svako ustupanje je potrebna prethodna i izričita saglasnost druge Strane. Nakon Znatnog završetka neće biti potrebna saglasnost Prodavaca ni Kupca.

11.4.2 Kupac će ostati vlasnik-korisnik najmanje 51% Projekta i zadržati sposobnost da usmjerava i kontroliše razvoj Projekta do Znatnog završetka, ali može prodati do 49% Projekta (direktno ili indirektno) drugim investitorima.

11.4.3 Prije Znatnog završetka, saglasnost će se odmah dati u slučaju da Kupac ustupi bilo koje od prava po osnovu ili u vezi sa ovim Ugovorom:

- a) jednom od svojih Povezanih lica;
- b) Izvođačima-trećim licima.

11.5 Otudjenje

11.5.1 Kupac neće, u bilo koje vrijeme prije Znatnog završetka otuđiti (direktno ili

of (either directly or indirectly) more than 49% the Location in any manner save for establishment of Encumbrances for the purposes of securing funding of the Project and transfer of rights to Affiliates and/or Third Party Developers. Nevertheless, the Purchaser shall be free to execute an off-plan sale, as well as the sale of finished Buildings or its parts to third party buyers irrespective of the percentage of the Location that may be sold.

11.5.2 For the avoidance of doubt, in case that an Encumbrance for the purposes of financing the development of the Project is to be established over the Location or any part thereof, no approval or consent of the Government and/or Vendors is required.

11.5.3 After the Substantial Completion, the Purchaser shall be free to dispose of the Location, any part thereof and any Building built thereupon freely and without any prior approval and/or consent of the Government and/or Vendors.

11.6 Notices

11.6.1 Any notice by one Party (the sender) to another (the recipient) must be in writing.

11.6.2 A notice is duly served if given by any means from time to time authorized by Law including:

- a) if delivered to the recipient by hand or by an internationally recognized and reputable courier company;
- b) if sent by first class registered or recorded delivery post addressed to the recipient;
- c) if sent by fax or e-mail (or other valid means of electronic communication that is in use at that time and is legally recognized) to the recipient in each case at an authorized address.

indirektno) više od 49% Lokacije ni na koji način osim za uspostavljanje Tereta za svrhe obezbjeđivanja finansija za Projekat i prenos prava na Povezana lica i/ili Izvođače-treća lica. Izuzetno, Kupac će moći da slobodno realizuje plan prodaje Objekata u izgradnji, kao i prodaju završenih Objekata ili njihovih dijelova kupcima-trećim licima bez obzira na procenat Lokacije koji se može prodati.

11.5.2 U cilju izbjegavanja sumnje, u slučaju da treba da se uspostavi Teret nad Lokacijom ili dijelom iste za svrhe finansiranja razvoja Projekta, nije potrebno nijedno odobrenje niti saglasnost Vlade i/ili Prodavaca.

11.5.3 Nakon Znatnog završetka, Kupac će moći slobodno da raspolaze Lokacijom, dijelom iste i bilo kojim Objektom izgrađenim na njoj neograničeno i bez prethodnog odobrenja i/ili saglasnosti Vlade i/ili Prodavaca.

11.6 Obavještenja

11.6.1 Svako obavještenje jedne Strane (pošiljaoca) drugoj (primaocu) mora biti u pisanoj formi.

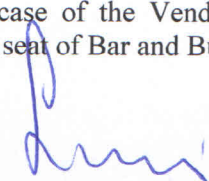
11.6.2 Obavještenje je propisno uručeno ako se dostavi bilo kojim načinom koji je u datom trenutku ovlašten Zakonom, uključujući:

- a) ako se dostavi primaocu lično ili preko međunarodno priznate i renomirane kurirske kompanije;
- b) ako je poslato preporučeno ili poštom sa dostavnicom adresirano na primaoca;
- c) ako je poslato faksom ili e-mailom (ili drugim validnim načinom elektronske komunikacije koji se koristi u datom trenutku i zakonski je priznat) primaocu na ovlašćenu adresu.

11.6.3 Any notice so served shall be deemed to have been received as follows:

- a) if delivered by hand or by a courier company - on the day of delivery if delivered at least two (2) hours before the close of business hours on a Business Day and in any other case on the next Business Day; or
- b) if sent by national post (otherwise than at a time when the sender is or ought reasonably to be aware of a disruption of the relevant postal service) three (3) Business Days after posting, exclusive of the day of posting; or
- c) if sent by airmail or international post (otherwise than at a time when the sender is or ought reasonably to be aware of a disruption of the relevant postal service) six (6) Business Days after posting, exclusive of the day of posting, or
- d) if sent by fax or e-mail (or other valid means of electronic communication that is in use at that time and is legally recognized), unless the sender knows or ought reasonably to know that the transmission has failed or is incomplete at the time of transmission, and in proving service it shall be sufficient to prove that such facsimile was duly dispatched to a current facsimile number of the recipient.

11.6.4 For the purposes of this clause an authorized address means any of the following:

- a) in the case of a company its registered office;
 - b) in the case of the Vendors the official seat of Bar and Budva,
- 

11.6.3 Svako obavještenje dostavljeno na takav način će se smatrati primljenim na sljedeći način:

- a) ako je dostavljeno lično ili preko kurirske kompanije – na dan dostavljanja, ako se dostavi minimum dva (2) sata prije završetka radnog vremena na Radni dan i u svakom drugom slučaju sljedećeg Radnog dana;
- b) ako je poslato nacionalnom poštom (osim kada je pošiljaoc upoznat ili bi razumno bilo da treba da bude upoznat sa poremećajem u radu relevantne poštanske službe), tri (3) Radna dana nakon slanja, ne uključujući dan slanja;
- c) ako je poslato avionskom poštom ili međunarodnom poštom (osim kada je pošiljaoc upoznat ili bi razumno bilo da treba da bude upoznat sa poremećajem u radu relevantne poštanske službe), šest (6) Radnih dana nakon slanja, ne uključujući dan slanja,
- d) ako je poslato faksom ili elektronskom poštom (ili drugim validnim načinom elektronske komunikacije koji se koristi u datom trenutku i zakonski je priznat), osim ako pošiljaoc zna ili bi razumno bilo da treba da zna da transmisija nije uspjela ili je nekompletna u vrijeme transmisije, a za dokazivanje dostavljanja biće dovoljno dokazati da je taj faksimil propisno poslat na tekući broj faksimila primaoca.

11.6.4 Za svrhe ove klauzule ovlašćena adresa znači bilo koje od sljedećeg:

- a) u slučaju kompanije njeno sjedište;
- b) U slučaju Prodavaca zvanično sjedište Bara i Budve,

- c) in the case of the Government the official seat,
- d) in the case of an individual his address as stated in this deed or other address last known to the sender; or
- e) to such other address as may be notified in writing by one party to the other at any time throughout the Term.

11.6.5 Business hours means the hours of 9.00 am to 5.00 pm on a Business Day.

11.7 Force Majeure

11.7.1 If either Party's failure to comply with or perform any covenant, undertaking, stipulation or other obligation under this Agreement is caused by an event of Force Majeure, such failure shall not constitute a breach of covenant or stipulation under this Agreement and such failure shall be excused for as long as the failure is caused by an event of Force Majeure. The event of Force Majeure shall give the Purchaser the right to extend the dates to which Minimum Built Program and Minimum Investment Obligations must be completed in accordance with the Investment Program.

11.8 General Provisions

11.8.1 No variation of this Agreement or any agreement or document entered into pursuant to this Agreement shall be valid unless it is in writing and signed and authorized by or on behalf of each of the parties.

11.8.2 No delay, indulgence or omission in exercising any right, power or remedy provided by this Agreement or by Law shall operate to impair or be construed as a waiver of such right, power or remedy or of any other right, power or remedy.

11.8.3 No single or partial exercise or non-

- c) U slučaju Vlade zvanično sjedište,
- d) u slučaju pojedinca njegova adresa kako je navedeno u ovom dokumentu ili druga adresa koja je posljednja dostavljena pošiljaocu; ili
- e) druga adresa o kojoj je jedna strana pisanim putem obavijestila drugu u bilo koje vrijeme u toku Trajanja ugovora.

11.6.5 Radno vrijeme znači vrijeme od 9.00 do 17.00 na Radni dan.

11.7 Viša sila

11.7.1 Ukoliko je propust bilo koje od Strana da postupi u skladu sa obavezom, odredbom ili drugom dužnosti iz ovog Ugovora ili da izvrši iste uzrokovan slučajem Više sile, taj propust neće činiti kršenje obaveze ili odredbe iz ovog Ugovora i taj propust će biti opravdan sve dok je isti uzrokovan slučajem Više sile. Slučaj Više sile daje Kupcu pravo da produži datume do kojih se Minimum obaveza izgradnje i Minimum investicionih obaveza moraju završiti u skladu sa Investicionim programom.

11.8 Opšte odredbe

11.8.1 Nijedna izmjena ovog Ugovora ili ugovora ili dokumenta koji je zaključen u skladu sa ovim Ugovorom neće biti važeća osim ako je u pisanoj formi, potpisana i ovlašćena od strane svake od Strana ili u ime istih.

11.8.2 Nijedno kašnjenje, odlaganje ili propust u ostvarivanju prava, ovlašćenja ili sredstva zaštite koje predviđa ovaj Ugovor ili Zakon neće imati dejstvo da umanje niti će se tumačiti kao odricanje od takvog prava, ovlašćenja ili sredstva zaštite ili bilo kojeg drugog prava, ovlašćenja ili sredstva zaštite.

11.8.3 Nijedno pojedinačno ili djelimično

exercise of any right, power or remedy provided by this Agreement or by Law shall preclude any other or further exercise of such right, power or remedy or of any other right, power or remedy.

ostvarivanje ili neostvarivanje prava, ovlaštenja ili sredstva zaštite koje predviđa ovaj Ugovor ili Zakon neće onemogućiti drugo ili dalje ostvarivanje tog prava, ovlaštenja ili sredstva zaštite ili drugog prava, ovlaštenja ili sredstva zaštite.

11.8.4 If any provision of this Agreement is or becomes illegal, invalid or unenforceable under any law of any jurisdiction, that shall not affect or impair the legality, validity or enforceability in that jurisdiction of any other provision of this Agreement.

11.8.4 Ukoliko bilo koja odredba ovog Ugovora jeste ili postane nezakonita, nevažeća ili neizvršna po bilo kojem pravu bilo koje jurisdikcije, to neće uticati niti umanjiti zakonitost, validnost i izvršnost bilo koje druge odredbe ovog Ugovora u toj jurisdikciji.

11.8.5 This Agreement, its Schedules and the Closing Protocol shall constitute the entire agreement and understanding between the Parties with respect to all matters which are referred to and shall supersede any previous agreements, arrangements or understandings in any form between the Parties in relation to the matters referred to in this Agreement.

11.8.5 Ovaj Ugovor, njegovi Prilozi i Protokol o zatvaranju čine jedinstven ugovor i sporazum između Strana po osnovu svih pitanja koja se pominju i imaće pretežnu važnost u odnosu na sve prethodne ugovore, dogovore ili razumijevanja u bilo kojoj formi između Strana vezano za pitanja iz ovog Ugovora.

12 BREACHES AND RIGHTS OF TERMINATION AND COMPENSATION

12 KRŠENJA I PRAVA RASKIDA I OBEŠTEĆENJE

12.1 Vendors Rights for Breach Prior to Substantial Completion of Minimum Built Program

12.1 Prava Prodavaca u slučaju kršenja prije Znatnog završetka Programa minimuma izgradnje

12.1.1 Only prior to the Substantial Completion of Minimum Built Program, the Vendors may take action in accordance with Section 12.3 of this Agreement to take effect immediately upon notice in writing to the Purchaser if:

12.1.1 Samo prije Znatnog završetka Programa minimuma izgradnje, Prodavci mogu postupiti u skladu sa Odjeljkom 12.3 ovog Ugovora sa trenutnim stupanjem na snagu po dostavljanju pisanog obavještenja Kupcu ako:

- a) the Purchaser is in material breach of a material provision of this Agreement or the Communal Equipping Agreement or the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain that is to be performed or observed by the Purchaser, and the Government/Vendors (depending on the Agreement involved) confirm that the Purchaser has failed to undertake actions to cure such breach within no less than 180

- a) Kupac bitno povređuje materijalnu odredbu ovog Ugovora ili Ugovora o komunalnom opremanju ili Ugovora o dugoročnom zakupu Morskog dobra koja treba da se realizuje ili ispoštuje od strane Kupca, a Vlada/Prodavci (u zavisnosti od toga koji je Ugovor u pitanju) potvrde da Kupac nije preduzeo radnje za ispravljanje tog kršenja u roku od najmanje 180 dana (ili dužeg perioda ako se Strane saglase) nakon dostavljanja

days (or greater period if agreed by the Parties) after service of a notice in writing by the Government/Vendors (as appropriate) stating the nature of the breach and requiring it to be cured, and the breach (i) has caused material harm to the Vendors and (ii) is not capable of remedy by payment of damages; or

- b) the Purchaser fails to deliver the Minimum Built Program and such delay (1) causes material financial harm to the Vendors, and (2) cannot be compensated by payment of adequate damages to the Vendors; or
- c) the Purchaser becomes bankrupt or liquidated.

12.2 The Purchaser's Rights for Breach

12.2.1 The Purchaser may take action in accordance with Section 12.3 of this Agreement to take effect immediately upon notice in writing to the Government and Vendors in case of:

- a) the Vendors or the Government are in material breach of a material provision of this Agreement or there is a material breach by the Vendors under the Communal Equipping Agreement or there is a material breach by Public Company for Management of Maritime Domain under the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain, which is to be performed or observed by the Vendors (or the Municipalities or Public Company for Management of Maritime Domain as appropriate) and the Vendors (or the Municipalities or Public Company for Management of Maritime Domain as appropriate) fail to remedy such breach within 180 days after service of a notice in writing by the Purchaser stating the nature of the breach and requiring it to be corrected, provided always that such breach (1) causes harm to the

obavještenja u pisanoj formi od strane Vlade/Prodavaca (kako je odgovarajuće) u kojem se navodi priroda kršenja i zahtijeva da isto bude ispravljeno, i to kršenje (i) je uzrokovalo materijalnu štetu za Prodavce i (ii) ne može da se ispravi plaćanjem odštete; ili

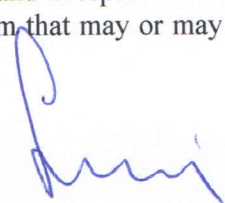
- b) Kupac ne ispuni Program minimuma izgradnje i to kašnjenje (1) uzrokuje materijalnu finansijsku štetu za Prodavce, i (2) se ne može nadoknaditi plaćanjem odgovarajućeg obeštećenja Prodavcima; ili
- c) Kupac ode pod stečaj ili likvidaciju.

12.2 Prava Kupca u slučaju kršenja

12.2.1 Kupac može postupiti u skladu sa odjeljkom 12.3 ovog Ugovora sa trenutnim stupanjem na snagu nakon dostavljanja pisanog obavještenja Vladi i Prodavcima u slučaju:

- a) da Prodavci ili Vlada vrše bitno kršenje materijalne odredbe ovog Ugovora ili postoji materijalno kršenje od strane Prodavaca po osnovu Ugovora o komunalnom opremanju ili postoji materijalno kršenje od strane JP za upravljanje Morskim dobrom po osnovu Ugovora o dugoročnom zakupu Morskog dobra koja treba da se realizuje ili ispoštuje od strane Prodavaca (ili Opština ili Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom kako je odgovarajuće), a Prodavci (ili Opštine ili Javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom kako je odgovarajuće) ne isprave to kršenje u roku od 180 dana nakon dostavljanja obavještenja u pisanoj formi od strane Kupca u kojem se navodi priroda kršenja i zahtijeva da isto bude ispravljeno, uvijek pod uslovom da to kršenje (1) uzrokuje štetu Kupcu i (2) ne može da se

Purchaser and (2) is not capable of remedy by payment of damages;

- b) the Vendors fail to secure the Initial Infrastructure and Utilities specified in Schedule 6 in accordance with Clause 7 of this Agreement within two hundred and seventy (270) days of the Transfer Date or any extension granted in writing by the Purchaser thereof. However, in case of occurrence of an administrative dispute related exclusively to the development of the Initial Infrastructure and Utilities the Purchaser shall provide an additional 60 days to secure the Initial Infrastructure;
 - c) breach of any section of the Agreement on Long Term Lease of Maritime Domain, relating to the status of the Maritime Domain Area as a Representative Swimming Area and an integral part of the Club Hotel & Resort, any provision designed to insure that the Maritime Domain Area is maintained as a Representative Swimming Area or any of the provisions relating to the rights or privileges of the lessee of Maritime Domain deemed to be a Representative Swimming Area, irrespective of the reason for such breach and irrespective of any provable harm that may or may not occur;
 - d) any easement, Encumbrance or right of way instituted on the Location in favour of any third party or through or on the Maritime Domain Area irrespective of any provable harm that may or may not occur;
 - e) breach of any of the representations and warranties set out in Section 9.1 irrespective of the reason for such breach and irrespective of any provable harm that may or may not occur;
- 

ispravi plaćanjem odštete;

- b) da Prodavci ne obezbijede Inicijalnu infrastrukturu i komunalne sadržaje kako je navedeno u Prilogu 6 u skladu sa klauzulom 7 ovog Ugovora u roku od dvjesto sedamdeset (270) dana od nastanka Datuma prenosu ili produžetka istog odobrenog u pisanoj formi od strane Kupca. Međutim, u slučaju da nastupi upravni spor vezano isključivo za izgradnju i razvoj Inicijalne infrastrukture i komunalnih sadržaja Kupac će odobriti dodatnih 60 dana da obezbijedi Inicijalnu infrastrukturu;
- c) kršenja bilo kojeg materijalne odredbe Ugovora o dugoročnom zakupu Morskog dobra kao Reprezentativnog kupališta i sastavnog dijela Klub hotel i rizorta, uključujući između ostalog bilo koji član koji se odnosi na status Zone Morskog dobra kao Reprezentativnog kupališta, bilo koje odredbe čija je namjera da obezbijedi da se Zona Morskog dobra održava kao Reprezentativno kupalište ili bilo koje odredbe koja se odnosi na prava i privilegije zakupca Morskog dobra koje se smatra Reprezentativnim kupalištem, bez obzira na razlog tog kršenja i bez obzira na dokazivu štetu koja može nastati ili ne;
- d) svakog prava službenosti, Tereta ili prava prolaza uspostavljenog na Lokaciji u korist treće strane ili kroz Zonu Morskog dobra ili u okviru iste bez obzira na razlog tog kršenja i bez obzira na dokazivu štetu koja može nastati ili ne;
- e) kršenja bilo koje tvrdnje ili garancije iz odjeljka 9.1 bez obzira na razlog tog kršenja i bez obzira na dokazivu štetu koja može nastati ili ne;

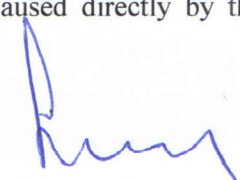
- f) expropriation, compulsory acquisition or nationalization by the Government of any Project assets, which fundamentally and adversely affect the enjoyment by the Purchaser of any of its respective rights with respect to the Location or the Maritime Domain Area or any assets of an Affiliate or Third Party Developer that are material for the operation of the Project;
- g) any amendment of any of the Urban Plans, State Location Studies and/or or other applicable rules and regulations denying the Maritime Domain Area the status of Representative Swimming Area and/or adversely affecting the status of the Club Hotel & Resort;
- h) without limiting any other rights available to the Purchaser under this Agreement or under the law, any Compensation due to any governmental entity or third party for any breach of Section 9.1.1(k) or any other provisions under this Agreement whose breach could impede with and/or endanger the Project shall be paid by the Vendors or the Government, as the case may be.

12.3 Remedies for Uncured Breaches Under 12.1 and 12.2

12.3.1 In the event of a breach under Section 12.1 or Section 12.2 that is not cured within the agreed time period, the non-breaching Party may take any of (or a combination of) the following actions:

12.3.1.1 terminate this Agreement as well as request that the relevant parties terminate the Communal Equipping Agreement and Maritime Domain Lease;

12.3.1.2 demand Compensation for provable financial losses caused directly by the breach



- f) eksproprijacije, obavezno sticanja ili nacionalizacije bilo koje Projektne imovine od strane Vlade, koji fundamentalno i negativno utiču na uživanje Kupca u relevantnim pravima po osnovu Lokacije ili Zone Morskog dobra ili bilo koje imovine Povezanog lica ili Izvođača-treće strane koja su od materijalnog značaja za funkcionisanje Projekta;
- g) bilo koje izmjene Urbanističkog plana, Državne studije lokacije i/ili drugih primjenjivih pravila i propisa kojima se uskraćuje status Reprezentativnog kupališta za Zonu Morskog dobra i/ili koje imaju štetan uticaj na status Klub Hotela i rizorta sa kontrolisanim pristupom;
- h) bez ograničavanja ostalih prava koja Kupac ima po osnovu ovog Ugovora ili po zakonu, svako Obeštećenje prema državnom entitetu ili trećem licu za kršenje iz odjeljka 9.1.1(k) ili bilo koje druge odredbe po osnovu ovog Ugovora čije kršenje bi moglo da onemogući i/ili ugrozi Projekat biće plaćeno od strane Prodavaca ili Vlade u zavisnosti od slučaja.

12.3 Sredstva zaštite za neispravljen kršenja iz 12.1 i 12.2

12.3.1 U slučaju kršenja iz odjeljka 12.1 ili odjeljka 12.2 koje se ne ispravi u dogovorenom vremenskom periodu, Strana koja ne vrši kršenje može preduzeti bilo koju od (ili kombinaciju) sljedećih radnji:

12.3.1.1 raskinuti ovaj Ugovor i zahtijevati da relevantne strane raskinu Ugovor o komunalnom opremanju i Ugovor o zakupu Zone Morskog dobra;

12.3.1.2 zahtijevati Obeštećenje za dokazive finansijske gubitke uzrokovane direktno



which may be provided directly in cash or through in kind payment or contribution. In the event that the non-breaching Party exercising this right is the Purchaser, the Compensation shall be payable jointly and severally by the Vendors or the Government, as the case may be; or

12.3.1.3 any other action that is permissible under the law.

12.4 Rights for Vendors for Breaches After Substantial Completion of the Minimum Built Obligation

12.4.1 After the Substantial Completion, the Vendors may take action in accordance with Section 12.5.1 of this Agreement if:

12.4.1.1 the Purchaser is in material breach of a material provision of this Agreement or the Communal Equipping Agreement or the Maritime Domain Lease that is to be performed or observed by the Purchaser, and the Purchaser has failed to undertake actions to cure such breach within no less than 180 days (or greater period of agreed by the Parties) after service of a notice in writing by the Government stating the nature of the breach and requiring it to be corrected, provided always that such breach (i) has caused material financial harm to the Vendors and (ii) is not capable of remedy by payment of damages.

12.5 Remedies for Breaches under Section 12.4

12.5.1 Demand Compensation for provable financial losses caused directly by the breach which may be provided directly in cash or through in kind payment or contribution. If the Vendors are not in breach and are exercising this right, the

kršenjem, a koje se može dati bilo direktno u gotovini ili preko negotovinskih plaćanja ili doprinosa. U slučaju da je Kupac Strana koja ne vrši kršenje i ostvaruje ovo pravo, Prodavci ili Vlada, u zavisnosti od slučaja, će biti dužni da solidarno isplate Obeštećenje; ili

12.3.1.3 bilo koju drugu radnju koja je dopustiva po zakonu.

12.4 Prava Prodavaca u slučaju kršenja nakon Znatnog završetka Obaveza minimuma izgradnje

12.4.1 Nakon Znatnog završetka, Prodavci mogu da postupe u skladu sa Odjeljkom 12.5.1 ovog Ugovora ako:

12.4.1.1 Kupac vrši bitno kršenje materijalne odredbe ovog Ugovora ili Ugovora o komunalnom opremanju ili Ugovora o morskom dobru koja treba da se realizuje ili ispoštuje od strane Kupca, a Kupac ne preduzme radnje da ispravi to kršenje u roku od najmanje 180 dana (ili dužem periodu ako se Strane dogovore) nakon dostavljanja obavještenja u pisanoj formi od strane Vlade u kojem se navodi priroda kršenja i zahtijeva da isto bude ispravljeno, uvijek pod uslovom da je to kršenje (i) uzrokovalo materijalnu finansijsku štetu za Prodavce i (ii) ne može da se ispravi plaćanjem odštete.

12.5 Sredstva zaštite za kršenja po osnovu odjeljka 12.4

12.5.1 Zahtijevati Obeštećenje za dokazive finansijske gubitke uzrokovane direktno kršenjem a koje se može dati bilo direktno u gotovini ili preko negotovinskih plaćanja ili doprinosa. U slučaju da Prodavci ne vrše kršenje i

Compensation shall be payable by the Purchaser.

ostvaruju ovo pravo, Kupac će biti dužan da isplati Obeštećenje.

13 BID BOND AND PERFORMANCE BOND

13 GARANCIJA PONUDE I ČINIDBENA GARANCIJA

13.1 Bid Bond

13.1 Garancija ponude

13.1.1 The Bid Bond in an amount of Five Hundred Thousand Euros (Euros 500,000) in favour of the Vendors is in force as of the date of its issuance.

13.1.1 Garancija ponude u iznosu od pet stotina hiljada eura (500.000 eura) u korist Prodavaca važi od datuma izdavanja.

13.1.2 The Bid Bond shall continue in effect until the Closing Date.

13.1.2 Garancija ponude će nastaviti da bude važeća do Datuma zatvaranja.

13.2 Performance Bond

13.2 Činidbena garancija

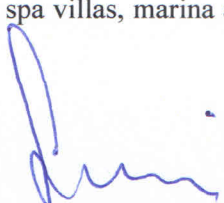
13.2.1 The Purchaser shall secure Performance Bonds in accordance with this Agreement, and such Performance Bonds shall remain in force from the Closing Date until each such Performance Bond expires with the intention that a Performance Bond will be in place at all times from the Transfer Date until Substantial Completion.

13.2.1 Kupac je dužan da obezbijedi Činidbene garancije u skladu sa ovim Ugovorom, i takve Činidbene garancije će biti važeće od Datuma zatvaranja sve dok data Činidbena garancija ne istekne, a s namjerom da Činidbena garancija bude važeća cijelo vrijeme od Datuma prenosa do Znatnog završetka.

13.2.2 The Performance Bonds shall be provided based on the two main phases of the development of the Project: (1) Infrastructure and Initial Investment Program and (2) the Subsequent Investment Program.

13.2.2 Činidbene garancije će se izdavati na osnovu dvije glavne faze izgradnje i razvoja Projekta (1) Infrastrukturnog i Inicijalnog investicionog programa i (2) Narednog investicionog programa.

13.2.3 The Performance Bond for the Infrastructure and Initial Investment Program (the "IIP Bond") shall be set at 20% of the total amount expected to be invested to build the tourism components in the hotel and spa development program and the marine development program as described in the Investment Program. The estimate will be based on appropriate engineering and design work completed by the Purchaser, and the estimate will be provided to the Vendors and the Government by no later than July 1, 2014 (the "IIP Bond Initial Amount"). For the avoidance of doubt, the tourism components include the hotel, spa, spa villas, marina and marina retail.



13.2.3 Činidbena garancija za Infrastrukturu i Inicijalni investicioni program („IIP Garancija“) biće izdata na 20% ukupnog iznosa koji se očekuje da će biti investirani za izgradnju turističkih komponenti u hotelskom i spa programu razvoja i programu razvoja marinskih sadržaja kako su isti opisani u Investicionom programu. Procjena će biti zasnovana na odgovarajućim inženjerskim i projektantskim radovima koje mora izvršiti Kupac i koja će biti dostavljena Prodavcima i Vladi najkasnije do 1. jula 2014. godine („Inicijalni iznos IIP Garancije“). Radi izbjegavanja svake sumnje, turističke komponente uključuju hotel, spa, spa vile, marinu i maloprodajne objekte u marini.



13.2.4 The IIIP Bond shall be posted by no later than the Closing Date at the IIIP Bond Initial Amount. The IIIP Bond amount outstanding shall then decline during the phase based on completed work as certified by the Quantity Surveyor in accordance with the milestones set out in milestones for reduction of IIIP Bond agreed by the Parties in accordance with Clause 3.1.2 (k).

13.2.5 The Performance Bonds for the Subsequent Investment Program (the "**SIP Bond**") shall be set at 5% of the total amount expected to be invested for a particular portion of implementation of the Subsequent Investment Program, as follows:

13.2.5.1 The Purchaser shall, upon adoption of a decision to implement particular portion of Subsequent Investment Program based upon its assessment of market demand and supply and within 60 days before initiation of actual construction of such portion, send notification to the Vendors and Government specifying: i.) the portion of Subsequent Investment Program to be implemented, ii.) Estimated construction costs for such portion, iii.) estimated timeline and milestones and reduction amounts for each milestone applicable to SIP Bond and iv.) the amount of SIP Bond to be issued which would equal to 5% of the estimated construction costs (the "**SIP Bond Amount**").

13.2.5.2 The SIP Bond for such relevant portion of Subsequent Investment Program shall be posted by no later than 30 days prior to the initiation of material construction activities for the applicable portion of Subsequent Investment Program at the SIP Bond

13.2.4 IIIP Garancija će biti izdata najkasnije na Datum zatvaranja na Inicijalni iznos IIIP Garancije. Tekući iznos izdate IIIP Garancije će se zatim smanjivati u toku faze na osnovu završenih radova o kojima Inženjer-analitičar izdaje sertifikat u skladu sa presječnim tačkama definisanim za smanjivanje IIIP Garancije kako je dogovoreno između Strana u skladu sa Klauzulom 3.1.2 (k).

13.2.5 Činidbene garancije za Naredni investicioni program ("**SIP Garancija**") biće izdatae na 5% ukupnog iznosa koji se očekuje da će biti investiran za određeni dio implementacije Narednog investicionog programa kako slijedi:

13.2.5.1 Kupac će po usvajanju odluke o realizaciji određenog dijela Narednog investicionog programa donijete na osnovu svoje procjene tržišne ponude i tražnje, a u roku o 60 dana prije otpočinjanja stvarne izgradnje tog dijela, poslati obavještenje Prodavcima i Vladi navodeći: i.) koji dio Narednog investicionog programa će biti implementiran, ii.) Procjenu troškova izgradnje za navedeni dio, iii.) procjenu rokova i presječnih tačaka i iznose smanjenja za svaku presječnu tačku primjenjivu na SIP garanciju i iv.) iznos SIP garancije koja treba da se izda a koja će biti jednaka iznosu 5% od procijenjenih troškova izgradnje ("**Iznos SIP garancije**").

13.2.5.2 SIP Garancija za dati dio Narednog investicionog programa će biti izdata najkasnije 30 dana prije početka materijalnih aktivnosti izgradnje za relevantan dio Narednog investicionog programa u Iznosu SIP garancije. Izdati Iznos SIP

Amount. The SIP Bond amount outstanding shall then decline during the development of such portion based on completed work as certified by the Quantity Surveyor in accordance with the milestones set out in milestones for reduction of SIP Bond.

garancije će se zatim smanjivati u toku izgradnje datog dijela na osnovu završenih radova o kojima Inženjer-analitičar izdaje sertifikat u skladu sa presječnim tačkama definisanim za smanjivanje SIP garancije.

- 13.2.5.3 Each SIP Bond shall secure solely implementation of the particular portion of Subsequent Investment Program for which it has been issued and shall not serve any other purpose.
- 13.2.5.3 Svaka SIP garancija će obezbjeđivati isključivo implementaciju određenog dijela Narednog investicionog programa za koji je izdata i neće imati bilo kakvu drugu svrhu.
- 13.2.6 Solely in the event that during the implementation of the Subsequent Investment Program there is a period where no IIIP Bond and/or no SIP Bond is in force, the Purchaser shall provide a performance bond in the amount of Euros one million (the **"Gap Bond"**). The Gap Bond shall be released immediately, unconditionally and in full upon the posting of the relevant SIP Bond.
- 13.2.6 Isključivo u slučaju da tokom implementacije Narednog investicionog programa nastupi period u kome ni IIIP Garancija niti SIP garancija nije na snazi, Kupac je dužan da obezbijedi činidbenu garanciju u iznosu od jednog miliona eura (**„Garancija za premošćivanje“**). Garancija za premošćivanje će biti vraćena odmah, bezuslovno i u cjelosti nakon izdavanja relevantne SIP Garancije.
- 13.2.7 The amount of any Performance Bond that shall be effective during the last year of the time period anticipated in this Agreement for implementation of the Subsequent Investment Program (determined in accordance with this Agreement) shall be calculated as set in this Clause 13 but shall in any case not be less than Euros one million.
- 13.2.7 Iznos bilo koje Činidbene garancije koja bude na snazi tokom poslednje godine vremenskog perioda predviđenog ovim Ugovorom za implementaciju Narednog investicionog programa (određen u skladu sa ovim Ugovorom) će biti izračunat u skladu sa ovom klauzulom 13 ali u svakom slučaju neće iznositi manje od jedan milion eura.

13.3 Collection of Performance Bond

- 13.3.1 The Vendors shall be entitled to activate, by joint signature and collect the then outstanding amount of the relevant Performance Bond based solely on the material failure of the Purchaser to deliver the Minimum Built Program or notified portion of Subsequent Investment Program within the agreed timeframes or any extension thereof or if Purchaser initiates a portion of Subsequent Investment Program without posting relevant SIP Bond. Any

13.3 Naplata Činidbene garancije

- 13.3.1 Prodavci će imati pravo da aktiviraju zajedničkim potpisom i naplate trenutno izdati iznos relevantne Činidbene garancije samo na osnovu materijalnog propusta Kupca da realizuje Program minimuma izgradnje ili najavljenog dijela Narednog investicionog programa u dogovorenim rokovima ili produžecima istih ili u slučaju da Kupac otpočne izgradnje dijela Narednog investicionog programa bez dostavljanja relevantne SIP garancije. Svako

exercise of the Performance Bonds must be accompanied by a sworn statement of the Quantity Surveyor stating in detail the evidence of the material failures.

14 DISPUTES, ARBITRATION AND JURISDICTION

14.1 Disputes

- 14.1.1 Any Dispute between any of the Parties arising out of or in connection with this Agreement shall be resolved in accordance with the terms of this Agreement.

14.2 Notice of Dispute

- 14.2.1 A Dispute will be deemed to have arisen upon service by one Party on the other Party or Parties of a notice stating that a Dispute has arisen and giving a brief description and a summary of the relief claimed ("Notice of Dispute").

14.3 Negotiations

- 14.3.1 The Parties must, in the first instance, attempt to resolve amicably by agreement any Dispute within 90 (ninety) days of service of a Notice of Dispute.
- 14.3.2 If the Parties still cannot reach resolution within 90 days of initiating the negotiation process, the Parties' most senior officials will meet face to face within 30 days and try to reach agreement on how to proceed with the Project. If after this meeting no such agreement is reached, the Parties will refer the Dispute to the Arbitration.

14.4 Arbitration

- 14.4.1 Any Dispute, with the sole exception of Exclusive Competence Disputes (as defined in Clause 14.6.1), that has not been resolved by agreement in accordance with Clause 14.3 shall be referred to and finally resolved by arbitration under the London Court of International Arbitration Rules, which Rules are deemed to be incorporated by

aktiviranje Činidbenih garancija mora biti praćeno ovjerenom izjavom Inženjera-analitićara o detaljnim dokazima materijalnog propusta.

14 SPOROVI, ARBITRAŽA I JURISDIKCIJA

14.1 Sporovi

- 14.1.1 Svaki Spor između Strana koji nastane po osnovu ili u vezi sa ovim Ugovorom će se rješavati u skladu sa uslovima ovog Ugovora.

14.2 Obavještenje o sporu

- 14.2.1 Smatraće se da je Spor nastao nakon što jedna Strana dostavi drugoj Strani ili Stranama obavještenje ("**Obavještenje o sporu**") u kojem se navodi da je Spor nastao i u kojem se daje kratak opis i sadržaj zahtijevane pravne zaštite.

14.3 Pregovori

- 14.3.1 Strane moraju, na prvom stepenu, pokušati da riješe međusobnim dogovorom svaki Spor u roku od 90 (devedeset) dana od dostavljanja Obavještenja o sporu.
- 14.3.2 Ukoliko Strane i dalje ne mogu postići rješenje u roku od 90 dana od dana otpočinjanja procesa pregovora, najviši zvaničnici Strana će se lićno sastati u roku od 30 dana i pokušati da postignu sporazum o tome na koji naćin nastaviti sa Projektom. U slućaju da nakon ovog sastanka takav sporazum ne bude postignut, Strane će Spor uputiti Arbitrai na rješavanje.

14.4 Arbitraža

- 14.4.1 Svaki Spor, izuzimajući jedino Sporove sa iskljućivom nadležnošću (kako je definisano u klauzuli 14.6.1), koji se ne riješi sporazumno u skladu sa klauzulom 14.3 biće riješen arbitražom pred Londonskim Sudom međunarodne arbitraže, ćija Pravila se smatraju inkorporiranim upućivanjem na ovu klauzulu.

reference to this Clause.

14.4.2 The tribunal shall consist of three arbitrators. The Purchaser shall have the right to nominate one arbitrator and Vendors shall have the right to nominate, by joint signature, one arbitrator and the two party-nominated arbitrators shall jointly nominate the third, who shall act as chairman and shall be a practicing solicitor, barrister or professor of law admitted in the practice of law in England and Wales. The place of arbitration shall be London. The language to be used in the arbitral proceedings shall be English. All Disputes shall be resolved in accordance with the effective substantive laws of Montenegro.

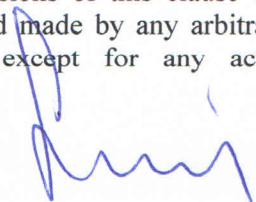
14.4.3 Any award shall be binding, final and enforceable before a tribunal possessing jurisdiction.

14.4.4 For the purposes of resolution of Disputes, the Parties agree that the Purchaser, because of foreign control, is to be treated as a national of another state.

14.5 The Award

14.5.1 Each Party agrees to be bound by all and any awards or decisions of any Arbitration Tribunal appointed pursuant to this clause whether or not it took part in the arbitral proceedings provided that it was given notice of such proceedings in accordance with the provisions of this clause. This shall also apply to any decisions relating to procedural matters.

14.5.2 The Parties waive any rights of application or appeal to any court or tribunal of competent jurisdiction to the fullest extent permitted by law in connection with any question of law arising in the course of an arbitration or with respect to any award rendered in accordance with this clause except for actions relating to enforcement of the provisions of this clause or an arbitral award made by any arbitration tribunal and except for any action seeking



14.4.2 Tribunal će se sastojati od tri arbitra. Kupac će imati pravo da imenuje jednog arbitra, i Prodavci će imati pravo da imenuju jednog arbitra dok će dva arbitra koja imenuju strane zajedno imenovati trećeg, koji će biti predsjedavajući i biti aktivni advokat pri nižim sudovima, advokat pri višim sudovima ili profesor prava priznat u pravnoj praksi Engleske i Velsa. Mjesto arbitraže biće London. Jezik koji će se koristiti u arbitražnom postupku biće engleski. Svi Sporovi će se rješavati u skladu sa važećim zakonima Crne Gore.

14.4.3 Svaka presuda će biti obavezujuća, konačna i izvršna pred tribunalom koji ima nadležnost.

14.4.4 Za svrhe rješavanja Sporova, Strane su saglasne da Kupac, zbog kontrole stranaca, treba da bude tretiran kao državljanin druge države.

14.5 Presuda

14.5.1 Svaka Strana je saglasna da će sve presude ili odluke Arbitražnog tribunala imenovanog u skladu sa ovom klauzulom smatrati obavezujućim bilo da ista učestvuje ili ne u arbitražnom postupku pod uslovom da joj je dostavljeno obavještenje o tom postupku u skladu sa odredbama ove klauzule. To će se takođe odnositi na sve odluke koje se tiču proceduralnih pitanja.

14.5.2 Strane se odriču prava obraćanja ili podnošenja žalbe sudu ili tribunalu nadležne jurisdikcije u najvećoj mjeri dozvoljenoj zakonom vezano za svako pravno pitanje koje nastane u toku arbitraže ili po osnovu presude donijete u skladu sa ovom klauzulom osim za tužbene zahtjeve koji se odnose na izvršenje odredaba ove klauzule ili arbitražne odluke donijete od strane arbitražnog tribunala i osim za tužbeni zahtjev kojim se traži privremena mjera

interim or other provisional relief in aid of arbitration proceedings in any court of competent jurisdiction.

kao pomoć arbitražnom postupku kod bilo kojeg suda nadležne jurisdikcije.

14.6 Exceptional Competence of Montenegrin Courts

14.6.1 Any Dispute pertaining exclusively to possession and/or title to Location and/or real estate on Location (“**Exclusive Competence Disputes**”) that has not been resolved by agreement in accordance with Clause 14.3 shall be resolved by competent Montenegrin Court.

14.6.2 Any court judgment shall be binding, final and enforceable before a court possessing jurisdiction.

14.6.3 For the purposes of resolution of Exclusive Competence Disputes, the Parties agree that the Purchaser, because of foreign control, is to be treated as a national of another state.

14.7 Jurisdiction

14.7.1 This Agreement will in all respects be governed by and construed in accordance with the laws of Montenegro.

14.8 Number of Counterparts and Language

14.8.1 This Agreement shall be signed in eleven (11) original bilingual counterparts done in Montenegrin and in English languages. Each Party receives two original counterparts, one counterpart is retained by the competent notary public and one will be submitted to each competent Land Registry for the purposes of inscription of Freehold. In case of discrepancy between the English and the Montenegrin version, the English version of the Agreement shall prevail.

14.6 Isključiva nadležnost crnogorskih sudova

14.6.1 Svaki Spor koji se tiče isključivo državine i/ili vlasništva nad Lokacijom i/ili nepokretnošću na Lokaciji (“**Sporovi isključive nadležnosti**”) koji se ne riješi dogovorom u skladu sa klauzulom 14.3 biće riješen pred nadležnim sudom Crne Gore.

14.6.2 Svaka sudska presuda biće obavezujuća, konačna i izvršnapred sudom nadležnim za postupak.

14.6.3 Za svrhe rješavanja Sporova isključive nadležnosti, Strane su saglasne da Kupac, zbog kontrole stranaca, treba da bude tretiran kao državljanin druge države.

14.7 Jurisdikcija

14.7.1 Ovaj Ugovor će se po svim osnovima rukovoditi i tumačiti u skladu sa zakonima Crne Gore.

14.8 Broj primjeraka i jezik

14.8.1 Ovaj Ugovor će biti potpisan u jedanaest (11) originalnih dvojezičnih primjeraka na crnogorskom i engleskom jeziku. Svaka Strana dobija dva originalna primjerka, jedan primjerak će zadržati nadležni javni notar i po jedan primerak će biti predat nadležnim Katastrima u svrhe uknjižbe Neograničenog vlasništva. U slučaju neslaganja između verzije na engleskom i verzije na crnogorskom jeziku, prevladavaće engleska verzija Ugovora.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have concluded the Agreement of the specified date.

POTVRĐUJUĆI GORE NAVEDENO, Strane su zaključile Ugovor na navedeni datum.

SIGNED for and on behalf of the Purchaser:

POTPISAO za i u ime Kupca:

SIGNED for and on behalf of Budva:

POTPISAO za i u ime Budve:

SIGNED for and on behalf of Bar:

POTPISAO za i u ime Bara:

SIGNED for and on behalf of the Government

POTPISAO za i u ime Vlade

SCHEDULE 1 – BAR LAND
SCHEDULE 2 – BUDVA LAND
SCHEDULE 3 – MARITIME DOMAIN
AREA
SCHEDULE 4 – CLAUSULA
INTABULANDI
SCHEDULE 5 – DISCLOSURE
STATEMENT
SCHEDULE 6 – INITIAL
INFRASTRUCTURE AND UTILITIES AND
INFRASTRUCTURAL WORKS –
INFRASTRUCTURE PROGRAM
SCHEDULE 7 – INVESTMENT PROGRAM

PRILOG 1 – BARSKO ZEMLJIŠTE
PRILOG 2 – BUDVANSKO ZEMLJIŠTE
PRILOG 3 – ZONA MORSKOG DOBRA
PRILOG 4 – CLAUSULA INTABULANDI
PRILOG 5 – IZJAVA O
OBJELODANJIVANJU PODATAKA
PRILOG 6 – INICIJALNA
INFRASTRUKTURA I KOMUNALNI
SADRŽAJI I INFRASTRUKTURNI
RADOVI – INFRASTRUKTURNI
PROGRAM
PRILOG 7 – INVESTICIONI PROGRAM

