

**INFORMACIJA O ISPUNJENOSTI PRETHODNIH USLOVA ZA STUPANJE NA
SNAGU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU LOKALITETA PLANINSKOG
CENTRA „KOLAŠIN 1600“, KOLAŠIN, BROJ 07-3924/2, OD 21.09.2018. GODINE,
S PREDLOGOM PROTOKOLA O STUPANJU UGOVORA NA SNAGU**

Na osnovu Zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 07-3924, od 06.09.2018. godine, zaključen je Ugovor o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra Kolašin 1600 (Ugovor), broj: 07-3924/2, od 21.09.2018. godine, između Vlade Crne Gore i konzorcijuma Kolašin 1600 (Zakupac), sačinjenog od privrednih društava: Gener 26 Shpk iz Albanije i Aški resort Kolašin d.o.o. iz Kolašina. Nakon toga, Skupština Crne Gore je, 12.11.2018. godine, donijela Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra Kolašin 1600 Kolašin, broj: 00-72/18-45/9 (Službeni list Crne Gore broj 73/18).

U međuvremenu, na osnovu Zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 07-1358, od 11.04.2019. godine, zaključen je Aneks Ugovora (Aneks), 19.04.2019. godine, a na predlog Vlade Crne Gore, Skupština Crne Gore je, 31.07.2019. godine, donijela Odluku o izmjenama Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra Kolašin 1600 Kolašin, broj: 00-72/19-25/4 (Službeni list Crne Gore broj 45/19). Aneksom i predmetnom Odlukom izmijenjen je predmet zakupa, u pogledu listova nepokretnosti u kojima su sadržane katastarske parcele koje su predmet zakupa, a usljed izuzimanja pojedinih katastarskih parcela iz predmeta zakupa smanjena je površina zakupljenog zemljišta za 33.631m², sa 271.990m² na 238.359m².

Zaključima od 06.09.2018. godine, Vlada Crne Gore je zadužila Sekretarijat za razvojne projekte (Sekretarijat) i Ministarstvo održivog razvoja i turizma (Ministarstvo) da prate realizaciju Ugovora, te je s tim u vezi formiran Radni tim u vezi projekta Kolašin 1600 čijim radom koordinira Sekretarijat, a koji pored predstavnika Ministarstva i Sekretarijata, čine predstavnici Kabineta predsjednika Vlade Crne Gore, Ministarstva finansija, Uprave javnih radova, Opštine Kolašin i Zakupca.

Investiciona obaveza Zakupca je da, u roku od četiri godine od dana početka radova, izgradi Klaster 1 turističkog kompleksa (hotel na UP5 i apartmani na UP3), odnosno investira iznos od 12.800.000 eura, od čega: 1.479.240 eura u prvoj investicionoj godini, 3.220.710 eura u drugoj investicionoj godini, 2.492.000 eura u trećoj investicionoj godini, 5.608.050 eura u četvrtoj investicionoj godini, pri čemu je dogovoreni standard za kategoriju hotela sa najmanje četiri zvjezdice.

Period trajanja zakupa iznosi 90 godina, počevši od datuma stupanja Ugovora na snagu, odnosno od dana kad nastupi zaključenje transakcije, što zavisi od ispunjenja prethodnih uslova za stupanje Ugovora na snagu. Prethodni uslovi sa statusom njihovog ispunjenja dati su u nastavku:

- a) Vlada Crne Gore (Zakupodavac) je obavezana da će se izvršiti mjerenje zakupljenog zemljišta (Lokacija) u cilju usaglašavanja površina iskazanih u prostorno planskoj dokumentaciji i listovima nepokretnosti; Zakupodavac garantuje

da je Lokacija nakon usaglašavanja površina obuhvatati kompletirane urbanističke parcele, a ovaj uslov je ispunjen usvajanjem Aneksa (na osnovu Elaborata mjerenja i parcelacije koji je sačinio „Geopromet“ d.o.o. iz Podgorice, a koje je angažovalo Ministarstvo čime je obezbijedeno da Lokacija obuhvati kompletirane urbanističke parcele, što je sadržano u pravosnažnim rješenjima Uprave za nekretnine - Područne jedinice Kolašin);

- b) Da je Skupština Crne Gore, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini i Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini (Službeni list Crne Gore broj 44/10), usvojila predmetni Ugovor (Službeni list Crne Gore broj 21/09 i 40/11) a ovaj uslov je ispunjen (u pitanju su gorenavedene odluke Skupštine, od 12.11.2018. godine i od 31.07.2019. godine);
- c) Da je Zakupodavac obezbijedio uređene listove nepokretnosti sa upisanim pravom svojine na Zakupodavca i bez bilo kakvih tereta koji se odnose na Lokaciju u momentu zaključenja Ugovora a ovaj uslov je ispunjen (Sekretarijat je, u saradnji s Upravom za imovinu, obezbijedio da Uprava za nekretnine - Područna jedinica Kolašin sprovede postupak uređenja listova nepokretnosti);
- d) Da je Zakupodavac obezbijedio upis zabilježbe tenderskog postupka u katastarsku evidenciju a ovaj uslov je ispunjen (Uprava za nekretnine - Područna jedinica Kolašin, postupajući po inoviranom zahtjevu Ministarstva od 13.09.2019. godine, sprovela je upis zabilježbe na katastarskim parcelama iz listova nepokretnosti 68 i 231 KO Smrčje, koje su predmet dugoročnog zakupa);
- e) Da Zakupac najkasnije u roku od 240 dana od datuma potpisivanja Ugovora, kako je definisano Aneksom, dostavi Zakupodavcu sljedeće dokumente:
 - 1) Potvrdu o plaćanju fiksne zakupnine za prvih 10 godina perioda zakupa, u skladu sa instrukcijama Zakupodavca a ovaj uslov je ispunjen (u skladu s instrukcijama Ministarstva finansija, Zakupac je, 21.01.2019. godine, uplatio po navedenom osnovu iznos od 272.000 eura, a kako je u međuvremenu Aneksom smanjena površina zakupljenog zemljišta, Zakupac je preplatio fiksnu zakupninu za iznos od 33.641 euro. Sekretarijat je od Ministarstva finansija pribavio potvrdu o navedenoj uplati) – PRILOG 1;
 - 2) Izvod iz nadležnog registra Crne Gore kojim se potvrđuje da je Zakupac osnovao društvo sa ograničenom odgovornošću u ili akcionarsko društvo, u skladu sa zakonima Crne Gore, za svrhe sprovođenja radova i razvoja i obaveza koje nastaju direktno ili indirektno iz ili u vezi sa Ugovorom, pri čemu se ova obaveza neće primjenjivati u slučaju da je Zakupac, ili član konzorcijuma Zakupca domaće pravno lice, osnovano u skladu sa zakonima Crne Gore a ovaj uslov je ispunjen (član konzorcijuma Zakupca, „Ski resort Kolašin – 1600“ d.o.o. iz Kolašina, je domaće pravno lice, u vezi sa kojim je Zakupac, 26.11.2019. godine, dostavio Izvod iz CRPS-a, od 21.11.2019. godine, u originalu) – PRILOG 2;

- 3) Potvrdu o dobrom finansijskom statusu koju je izdala banka Zakupca, kojom se potvrđuje da Zakupac ima dovoljno sredstava da izvrši obaveze iz Ugovora i Investicionog programa **ovaj uslov je ispunjen (nakon usaglašavanja s predstavnicima Zakupodavca i banke, Zakupac je dostavio Potvrdu „Universal Capital Bank“ AD Podgorica, broj 9143/19, od 31.10.2019. godine, koja je ocijenjena odgovarajućom od strane članova Radnog tima, na sedmom sastanku tog tijela, održanom 20.11.2019. godine) – PRILOG 3;**
- 4) Konstitutivne dokumente Zakupca, koji je biti na snazi na dan stupanja Ugovora na snagu **ovaj uslov je ispunjen (Zakupac je, 21.01.2019. godine, Sekretarijatu dostavio, za društvo „Gener 2“ Shpk, Osnivački akt društva sa ograničenom odgovornošću, kao i za društvo „Ski resort Kolašin – 1600“ d.o.o., Statut društva i Odluku o osnivanju društva, a 26.11.2019. godine Zakupac je Sekretarijatu dostavio novi Statut društva „Ski resort Kolašin – 1600“ d.o.o.) – PRILOG 4;**
- 5) Linidbenu garanciju u iznosu utvrđenom članom 32.2 Ugovora **ovaj uslov je ispunjen (Zakupac je Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte dostavio Činidbenu garanciju, broj GC2019/7, od 18.01.2019. godine, izdatu od strane „Universal Capital Bank“ AD Podgorica, u vrijednosti od 300.000,00 eura i sa rokom važenja do 21.01.2025. godine, čiju je validnost Savjet provjerio u komunikaciji sa bankom koja je izdala garanciju) – PRILOG 5.**

U vezi s obavezom Zakupca iz člana 26.1 Ugovora, da od dana stupanja Ugovora na snagu osigura zemljište koje se nalazi u turističkom kompleksu protiv štete i uništenja (pod uslovom da je takvo osiguranje generalno dostupno na domaćem tržištu osiguranja) u skladu s primjenjivim zakonima i pravilima osiguranja, Zakupac je 06.06.2019. godine, Sekretarijatu dostavio akt Agencije za nadzor osiguranja, broj: 03-248/1-19, od 22.03.2019. godine, u kojem je navedeno da ~~A~~shodno važećim uslovima osiguranja društava za osiguranje koja posluju u Crnoj Gori, osiguranje iz člana 26.1 predmetnog ugovora nije dostupno na tržištu osiguranja Crne Gore (PRILOG 6).

Takođe, Zakupac je, 30.01.2019., 06.06.2019. i 26.11.2019. godine, Sekretarijatu dostavio finansijske iskaze, kao i izvještaje o reviziji finansijskih iskaza za oba člana Konzorcijuma, shodno obavezama iz člana 10.6 tačka b. Ugovora.

Imajući u vidu da su ugovorne strane ispunile prethodne uslove za stupanje na snagu Ugovora, u skladu sa članom 7.4 Ugovora, predviđeno je potpisivanje posebnog dokumenta, pripremljenog od strane Zakupodavca, kojim se potvrđuje primopredaja Lokacije Zakupcu (Protokol o zatvaranju), odnosno Protokola o stupanju Ugovora na snagu, kako je navedeno u definicijama iz člana 2 Ugovora, a Zakupodavac je obezbijediti Zakupcu sve neophodne pisane saglasnosti za upis Ugovora i prava po osnovu Ugovora u relevantne javne registre.

S tim u vezi, Predlog protokola o stupanju Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra ~~A~~Kolašin 1600đ Kolašin na snagu l'ini sastavni dio ove informacije.

Podgorica, dana _____ 2019. godine

**PROTOKOL O STUPANJU UGOVORA O DUGOROČNOM ZAKUPU LOKALITETA
PLANINSKOG CENTRA „KOLAŠIN 1600“, KOLAŠIN NA SNAGU**

ZAKUPODAVAC:

VLADA CRNE GORE

ZAKUPAC:

KONZORCIJUM KOLAŠIN 1600 koji čine sledeće članice:

- Gener 2 Shpk, Albanija
- SKI RESORT KOLAŠIN - 1600 d.o.o. Kolašin

Na osnovu člana 7.3 i 7.4 Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta planinskog centra „Kolašin 1600“, Kolašin koji je zaključen 21.09.2018. godine u Kolašinu i ovjeren kod notarke Veselinke Marković iz Kolašina, pod brojem UZZ br. 307/2018, (u daljem tekstu: „Ugovor o zakupu“), dana _____, sačinjen je:

**Protokol o stupanju Ugovora na snagu
(„Protokol o zatvaranju“)**

Između:

I ZAKUPODAVAC:

Vlada Crne Gore, koju predstavlja Dragana Lenić, državni sekretar Ministarstva održivog razvoja i turizma (u daljem tekstu: „Vlada“), u skladu sa zaključkom Vlade Crne Gore broj _____ od _____ 2019. godine,

i

II ZAKUPAC

KONZORCIJUM KOLAŠIN 1600 koji čine privredno društvo **Gener 2 Shpk**, društvo koje posluje u skladu sa zakonima Albanije i koje je registrovano sjedište je u Mamurras, Lac, Albanija i privredno društvo **SKI RESORT KOLAŠIN - 1600 d.o.o.** Kolašin, koje posluje u skladu sa zakonima Crne Gore i koje je registrovano sjedište je na adresi Mojkoval'ka bb, Kolašin, Crna Gora,

koji zastupa Ruĥa Jankoviĥ, po ovlaĥenju Konzorcijuma (u daljem tekstu: **Zakupac**), broj _____ od _____ 2019. godine.

ZAKUPODAVAC I ZAKUPAC zajedno oznaĥeni kao **Ugovorne strane**.

Svi pojmovi koji ovdje nijesu definisani, a koji su oznaĥeni velikim slovom, imaju isto znaĥenje kao u Ugovoru o zakupu.

Predstavnici Ugovornih strana potvrĥuju spremnost da pristupe Zakljuĥenju transakcije, u skladu sa lĥanom 7.4 Ugovora o zakupu.

Ugovorne strane potvrĥuju i izjavljuju da su ispunjeni svi Prethodni uslovi iz lĥana 6.1 (a, b, c, d) Ugovora o zakupu.

Ĉlan 1.

Zakupodavac potvrĥuje da je od strane Zakupca primio:

Za druĥvo **Gener 2 Shpk** sljedeĥu dokumentaciju:

- Original potvrda banke Societe Generale Albania broj 116 od 16.01.2019. godine na engleskom jeziku i ovjeren prevod iste od strane ovlaĥenog tumaĥa;
- Original Izvod iz privrednog registra o subjektu izdat 03.07.2019. godine od Ministarstva finansija i ekonomije ĥ Nacionalni registracioni centar, na albanskom jeziku, engleskom jeziku i ovjeren prevod istog od strane ovlaĥenog tumaĥa;
- Ovjerena kopija Odluke o osnivanju druĥva sa ograniĥenom odgovornošću na albanskom jeziku, engleskom jeziku i ovjeren prevod istog od strane ovlaĥenog tumaĥa;
- Godišnji finansijski izvještaj za 2018. godinu na albanskom jeziku, engleskom jeziku i prevodom od strane sudskog tumaĥa, potvrĥen od strane Ministarstva finansija i ekonomije ĥ Direktorat za usluge poreskim obveznicima, broj 896 od 04.07.2019. godine.

Za druĥvo **SKI RESORT KOLAŠIN 1600 d.o.o.** Kolašin, sljedeĥu dokumentaciju:

- Potvrda izdata od Universal Capital Bank, broj 9143/19 od 31.10.2019. godine, u originalu;
- Izvod iz CRPS za oznaĥeno druĥvo od dana 21.11.2019. godine u originalu;
- Rješenje o registraciji za PDV broj 72/31-00440-2 od 22.02.2017. godine;
- Rješenje o registraciji za PIB broj 72-01-00544-7 od 22.02.2017. godine;
- Ovjerena kopija Odluke o osnivanju druĥva, od 21.06.2019. godine;
- Statut druĥva sa Odlukom o promjeni Statuta od 07.06.2019. godine;
- Odluka o razrešenju izvršnog direktora i imenovanju novog izvršnog direktora od 07.06.2019. godine;
- Finansijski izvještaj za 2018. godinu A Ski Resort Kolašin 1600ó zajedno sa izvještajem nezavisnog revizora A Crowe MNEó doo broj 132/19 od 01.08.2019. godine;

- Potvrda A Lovl enó osiguranja AD Podgorica broj 016/01 od 18.01.2019. godine u originalu o obaveznom osiguranju zemljišta sa mišljenjem Agencije za nadzor osiguranja o mogućnosti osiguranja zemljišta koje se daje u zakup broj 03-248/1-19 od 22.03.2019. godine;
- Potvrda-uplatnica o uplati zakupnine u iznosu od 272,000.00 eura od dana 21.01.2019.godine;
- Linidbenu garanciju broj 490/19-1 od 18.01.2019. godine, sa rokom važenja do 21.01.2025. godine, na iznos od 300.000,00 eura izdatu od strane Universal Capital Bank;
- Potvrda validnosti Linidbene garancije izdate od strane Universal Capital Bank broj 2112/19-1 od 07.03.2019. godine.

Član 2.

Zakupac potvrđuje da je od strane Zakupodavca primio:

- Odluku o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra A Kolašin 1600ó, Kolašin od 12.11.2018. godine (A slušbeni list CGó br. 73/18 od 19.11.2018. godine, 045/19 od 05.08.2019. godine);
- Odluku o izmjenama Odluke o davanju u dugoročni zakup zemljišta za izgradnju baznog naselja planinskog centra A Kolašin 1600ó, Kolašin od 31.07.2019. godine (A slušbeni list CGó br. 045/19 od 05.08.2019. godine);
- Uređene listove nepokretnosti broj 68 i 231 KO Smrl'je, Kolašin izdate od Uprave za nekretnine n Područna jedinica Kolašin od 18.11.2019. godine sa zabilježbom tenderskog postupka.

Zakupodavac je obezbijedio Zakupcu sve neophodne pisane saglasnosti za upis Ugovora o zakupu i prava po osnovu Ugovora o zakupu u relevantne javne registre.

Član 3.

Pregledavši dokumenta koja je dao Zakupac, Zakupodavac potvrđuje da iste prihvata kao dokaz o ispunjenju Prethodnih uslova od strane Zakupca u skladu sa llanom 7.2 (a, b, c, d, e) i lla 9.1 Ugovora o zakupu.

Pregledavši dokument koji je dao Zakupodavac, Zakupac potvrđuje da isti prihvata kao dokaz o ispunjenju Prethodnih uslova od strane Zakupodavca u skladu sa llanom 6.1 (b,c,d) Ugovora.

Član 4.

Ugovorne strane potvrđuju da su izjave i garancije iz lla 17 i 18 Ugovora o zakupu istinite i tačne na dan sačinjavanja ovog Protokola o zatvaranju.

Član 5.

Izrazivši svoje prihvatanje, Ugovorne strane su formalno razmijenili gore navedena dokumenta, te s toga propisno ispunile sve obaveze ispunjavanja i potpisale ovaj dokument koji predstavlja Protokol o stupanju Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta Planinskog centra Ažlađin 1600ó, Kolađin na snagu shodno llanu 7.4, pa je samim tim ispunjenje uslova kako je predviđeno u Ugovoru o zakupu u potpunosti i konačno izvrđeno.

Član 6.

Danom potpisivanja ovog Protokola potvrđuje se primopredaja Lokacije Zakupcu.

Potpisivanjem ovog akta daje se pisana saglasnost Zakupodavca Zakupcu, na osnovu lllana 42 Ugovora o zakupu, kako bi Zakupac registrovao dugoročni zakup u odgovarajući registar nepokretnosti i prava na nepokretnostima.

Potvrđujući i da ne postoje nikakva nerijeđena pitanja, predstavnici Ugovornih strana su pristupili potpisivanju Protokola o stupanju Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta Planinskog centra Ažlađin 1600ó, Kolađin na snagu.

U potvrdi gore navedenog, Ugovorne strane su zaključile ovaj Protokol o stupanju Ugovora o dugoročnom zakupu lokaliteta Planinskog centra Ažlađin 1600ó, Kolađin na snagu naznačenog datuma, kojim:

Potvrđuju da u potpunosti razumiju izvrđeni llin ispunjenja uslova i da prihvataju da sve navedeno predstavlja pravi izraz radnji ispunjenja uslova koje su izvrđene dana _____ 2019. godine.

Potpisala

Za i u ime Zakupodavca

Dragana Lleniđ , drđavni sekretar Ministarstva odrđivog razvoja i turizma

Potpisala

Za i u ime Zakupca

Ruđa Jankoviđ
