



**Informacija o realizaciji zaključaka Vlade Crne Gore broj: 11-011/25-967/3 sa
sjednice održane 27.03.2025. godine, sa Predlogom aneksa Ugovora o zakupu broj:
OVP 2813/2018 od 16.07.2018.godine, Predlogom aneks Ugovora broj: OVP
2811/2018 od 16.07.2018.godine i i Predlogom aneks Ugovora broj: OVP 2812/2018
od 16.07.2018.godine**

Vlada Crne Gore na sjednici od 27.03.2025.godine razmotrila i usvojila Informaciju o realizaciji zaključaka Vlade broj: 07-040/23-4800/2 od 25.10.2023.godine i donijela Zaključke broj: 11-011/25-967/3 od **27.03.2025. godine** kojim je tačkom 2 zadužila Zaštitnika pravnih interesa Crne Gore da razmotri mogućnost mirnog rješavanja spora, koji se vodi pred Privrednim sudom Crne Gore broj: P.br.585/20, zaključivanjem poravnjenja sa Konzorcijumom „Explorer“ doo Kolašin i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje i eventualno zaključenje Aneksa Ugovora o zakupu nepokretnosti broj: OVP 2812/2018 od 16.07.2018.godine.

Postupajući po navedenim zaključcima Ministarstvo se aktom broj:01-010/25-4724/2 od 03.06.2025. godine obratilo Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore radi dostavljanja mišljenja u odnosu na tačku 2 istih.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore aktom broj Pz.br.639/20 od 06.06. 2025. godine dostavio je Mišljenje u kojem je između ostalog navedeno da je tužilac Konzorcijumom „Explorer“ doo Kolašin i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje tužbom tražio da se utvrdi ništavost i bez pravne važnosti odredbe Ugovora 3.3 i 3.4, kao i naknadu štete i izmaklu korist, za koju Zaštitnik smatra da je neosnovana iz razloga, što su u pitanju odredbe shodno kojima u slučaju da budući Planovi objekta privremenog karaktera ne budu prepoznali Eco lodge smještajne objekte i druge sadržaje, kao i posljedicu toga Zakupac ne bude u mogućnosti da produži zakup na objektima privremenog karaktera, Zakupac neće imati bilo kakva druga potraživanja u vezi sa tim prema Zakupodavcu. Takođe, a ukoliko se za vrijeme trajanja Ugovora donese novi Plan objekata privremenog karaktera koji ne prepoznaje Eco lodge smještajne objekte ili veći dio istih, ne može doći do raskida ugovora zbog tih okolnosti, a koje odredbe su potpisale obje Ugovorne strane, pa je s tim u vezi Zaštitnik stava da je tužba konzorcijuma koji čini „Explorer“ doo Kolašin i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje kojim je pokrenut postupak pred Privrednim sudom u cjelosti neosnovana.

Nadalje, tačkom 3 zaključaka Vlada je zadužila Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, da u saradnji sa Zaštitnikom imovinsko pravnih interesa Crne Gore pripremi Aneks Ugovora o zakupu broj: OVP 2813/2018 od 16.07.2018.godine i Ugovora broj: OVP 2811/2018 od 16.07.2018.godine, koje će dostaviti Vladi Crne Gore radi davanja saglasnosti, dok je tačkom 4 zadužila Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine da o realizaciji ovih zaključaka informiše Vladu.



U skladu sa navedenim zaključcima Vlade, Komisija za utvrđivanje činjeničnog stanja u tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima "Durmitor" i "Biogradska gora", formirana rješenjem u Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, pripremila je Predlog aneksa Ugovora o zakupu broj: OVP 2813/2018 od 16.07.2018.godine i Predlog aneksa Ugovora broj: OVP 2811/2018 od 16.07.2018.godine, koji su sastavni dio ove informacije.

Takođe, uzimajući u obzir da postoji obostrani interes da se u cilju jasno definisanih ugovornih obaveza između Zakupodavca i Zakupca pristupi zaključenju Aneks Ugovora o zakupu između Zakupodavca Vlada Crne Gore - Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Zakupca „Explorer“ d.o.o. Kolašin i Uživaj u prirodi d.o.o Cetinje kao članovi Konzorcijuma Explorer za nepokretnosti broj:2234/2 ukupne površine 353m2 i pripadajuće zemljište na dijelu katastarske parcele 2234/3 od 14.001m2 i na katastarskoj parceli broj: 970 površine 758m2, sve upisane u listu nepokretnosti broj 181 KO Žabljak I, Opština Žabljak Komisija je pripremila i Predlog aneksa Ugovora o zakupu broj: OVP 2812/2018 od 16.07.2018.godine

Tokom postupka a na osnovu raspoložive dokumentacije, za **lokalitet Radovan luka** utvrđeno je da je Zakupac a shodno članu 7.4 Ugovora o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini OVP 2813/2018 od 16.07. 2018.godine, stupio u posjed nepokretnosti dana 29.09.2020 godine što je konstatovano aktom o primoredaji broj: Ovp: 6041/2020 od 29.09. 2020.godine od kojeg datuma počinje teći zakupodavni odnos, da prema dopuni nalaza i mišljenja investicionog ulaganja od 21.02. 2025.godine, ukupna investiciona ulaganja u sva tri lokaliteta do dana izrade Izvještaja, bez nematerijalnih ulaganja, iznose ukupno 1.553.710,30 eura, od planiranih 2.297.393,23 eura, s tim što je na lokalitetu Radovan Luka ukupno investirani iznos od 767.063,76 eura što je konstatovano Aneksom Izvještaja o procjeni visine investicionog ulaganja od 21.02. 2025.godine- tj. Zakupac je od planom predviđenih 108.501,68 eura više uložio sredstava i to 767.063,76 eura od čega, 740.685,76 eura do 2023.godine a 26.378,00 eura u 2024.godini. Iako se Zakupac shodno članu 10.1.2 Ugovora obavezao u skladu sa ponudom upravlja postojećim Hostelom, uz obavezom adaptacije, Aneksom izvještaja i obilaskom lokacije je konstatovano da se na terenu nalazi Hotel kategorije 4*, za koji objekat je Zakupac dobio prethodno sve dozvole od strane nadležnih državnih organa, kao i stručno mišljenje o nemogućnosti adaptacije, a a potrebi rekonstrukcije. Predlogom Aneksa Zakupac se obavezuje da, u slučaju novih ulaganja kojima bi se uvećala vrijednost državne imovine, prethodno pribavi saglasnost Zakupodavca.U slučaju investicionih ulaganja koja su hitne prirode Zakupac je dužan da o tome obavijesti Zakupodavca u roku od 15 dana, osim za ulaganja neophodna radi sprečavanja nastupanja neposredne štete ili u slučaju više sile. Takođe, ugovoreno je da pisana saglasnost Zakupodavca, koju je Zakupodavac dužan dati u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva, na visinu više investiranih sredstava predstavlja osnov za povraćaj tih sredstava Zakupcu, kao i da će se 6 mjeseci prije isteka roka zakupa izvršiti procjena vrijednosti ulaganja Zakupca u nepokretnosti koja je predmet Ugovora, a koja nakon zakupodavnog odnosa ostaje u vlasništvu Zakupodavca, po tržišnim cijenama u vrijeme vršenja procjene. Takođe, Predlogom Aneks je definisano da usaglašeni iznos uložених sredstava shodno procjeni bude isplaćen u roku od najkasnije 30 dana od dana primopredaje nepokretnosti od strane Zakupca Zakupodavcu.



Tokom postupka a na osnovu raspoložive dokumentacije, za **lokalitet Biogradska gora** utvrđeno je da je Zakupac a shodno članu 7.4 Ugovora o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini OVP 2811/2018 od 16.07. 2018.godine (u daljem tekstu: Ugovor) stupio u posjed nekretnine dana 29.09.2020 godine, što je konstatovano aktom o primoredaji broj:Ovp 3773/2019 od 30.08. 2029. godine, od kojeg datuma počinje teći zakupodavni odnos, da je Zakupcu u posjed predat objekat restorana i ostale nepokretnosti iz elaborata geodetskih radova - uslovne parcelacije koji je sastavni dio Predloga Aneksa, da je Zakupac je saglasan da svi ostali sadržaji i lokaliteti iz osnovnog Ugovora o zakupu ostaju na slobodno raspolaganje Zakupodavcu, da Zakupac nije stupio u posjed predmeta zakupa koji bi mu omogućio obavljanje izgradnje i upravljanja 12 eco lodge kućica, izgradnje i upravljanja Info-prodajni pult površina 40m², izgradnje i upravljanja toaletom 25m² za potrebe posjetilaca i korisnika odnosno komercijalnih sadržaja rentiranje opreme krplje 50 pari, nordijske skije 60 kompleta, drveni čamci 30 komada, kanui sa opremom 30 komada, kajak sa opremom 30 komada, biciklo 30 komada, da je Zakupac tokom trajanja zakupa, u skladu sa članom 10 tačka 10.1.3 Ugovora bio dužan da izvrši investicije u iznosu od 783.632,90 eura, a da je zaključno sa 31.12. 2024.godine, u skladu sa Aneksom Izvještaja o procjeni visine investicionog ulaganja od 21.02.2025. godine, investirao iznos od 175.078,65 eura i to u 2023. Godini, dok u 2024.godini nije bilo ulaganja, kao i da se Zakupac obavezuje da, u slučaju novih ulaganja kojima bi se uvećala vrijednost drzavne imovine, prethodno pribavi saglasnost Zakupodavca. U slučaju investicionih ulaganja koja su hitne prirode Zakupac je dužan da o tome obavijesti Zakupodavca u roku od 15 dana, osim za ulaganja neophodna radi sprečavanja nastupanja neposredne štete ili u slučaju više sile. Ugovorne strane su predložile da se zbog ograničenog pristupa po Odluci nacionalnog parka na lokalitetu Biogradska gora, pristup smanji na polugodišnji, i umanju zakupnina za 20% dok je na snazi navedena Odluka.Takođe, Predlog Aneksa definiše da pisana saglasnost Zakupodavca, koju je Zakupodavac dužan dati u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva, na visinu vise investiranih sredstava predstavlja osnov za povraćaj tih sredstava Zakupcu, kao i da će se 6 mjeseci prije isteka roka zakupa izvršiti procjena vrijednosti ulaganja Zakupca u nepokretnosti koja je predmet Ugovora, a koja nakon zakupodavnog odnosa ostaje u vlasništvu Zakupodavca, po tržišnim cijenama u vrijeme vršenja procjene.Takođe, Aneksom je predloženo da se usaglašeni iznos uloženi sredstava shodno procjeni bude isplaćen u roku od najkasnije 30 dana od dana primopredaje nepokretnosti od strane Zakupca Zakupodavcu.

Tokom postupka a na osnovu raspoložive dokumentacije, za **lokalitet Crno jezero** utvrđeno da je Zakupac a shodno članu 7.4 Ugovora o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini OVP 2812/2018 od 16.07. 2018.godine (u daljem tekstu: Ugovor) stupio u posjed nekretnine dana 29.09.2020 godine što je konstatovano aktom o primoredaji broj: Ovp 6040/2020 od 29.09. 2020.godine od kojeg datuma počinje teći zakupodavni odnos; da Zakupac nikada nije ušao u posjed ugovoreni sljedećih stavki koje bi mu omogućile obavljanje djelatnosti na/u istim:izgradnja i upravljanje 30 eco loge kucice, izgradnja i upravljanje Avanturističkim parkom površina 1 hektar, izgradnja i upravljanje djecijim igralištem na otvorenom 150m², izgradnja tarase uz sank bar 100m², izgradnja vjestackog alpinistickoga zida, vjestacki most, bazen za pijacu vodu (nekomercionalan), renta opreme krplje 50 pari, nordijske skije 60 kompleta, čamac drveni 30 kom, kanu sa opremom 30 kom, kajak sa opremom 30 kom, bicikala 30 kom, bioprečišćivač otpadnih voda planiranih za eco kucice;da je Zakupcu u posjed predat objekat restorana "Crno jezero" koji se nalazi na kat parceli broj 2234/2 površine 353 m² i ostale nepokretnosti u površini iz elaborata geodetskih radova - uslovne parcelacije koji je sastavni dio Predloga Aneksa . Predlogom AneksaZakupac je saglasan da svi ostali sadržaji i lokaliteti iz osnovnog Ugovora o zakupu ostaju na slobodno



raspolaganje Zakupodavcu, i isti se obavezuje da, u slučaju novih ulaganja kojima bi se uvećala vrijednost državne imovine, prethodno pribavi saglasnost Zakupodavca. U slučaju investicionih ulaganja koja su hitne prirode Zakupac je dužan da o tome obavijesti Zakupodavca u roku od 15 dana, osim za ulaganja neophodna radi sprečavanja nastupanja neposredne štete ili u slučaju više sile. Pisana saglasnost Zakupodavca, koju je Zakupodavac dužan dati u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva, na visinu više investiranih sredstava predstavlja osnov za povraćaj tih sredstava Zakupcu. Zakupnina ostaje ista bez obzira na umanjenje predmeta zakupa, da će Zakupac nakon potpisivanja Aneksa u roku od 15 dana od dana potpisivanja Aneksa povući tužbu podnesenu Privrednom sudu Crne Gore P.br 585/2020 i isti lokalitet shodno članu 2 Aneksa vratiti Zakupodavcu, kao i da će se 6 mjeseci prije isteka roka zakupa izvršiti procjena vrijednosti ulaganja Zakupca u nepokretnosti koja je predmet Ugovora a koja nakon zakupodavnog odnosa ostaje u vlasništvu Zakupodavca, po tržišnim cijenama u vrijeme vršenja procjene, da usaglašeni iznos uložених sredstava shodno procjeni bude isplaćen u roku od najkasnije 30 dana od dana primopredaje nepokretnosti od strane Zakupca Zakupodavcu. S obzirom da je Zakupac tokom trajanja zakupa za predmet zakupa bio dužan da izvrši investicije u ukupnom iznosu od 1.427.258,65 eura, a da je zaključno sa 31.12. 2024.godine, u skladu sa Aneksom Izvještaja o procjeni visine investicionog ulaganja od 21.02. 2025.godine, investirao iznos od 267.202,72 eura od čega 250.337,37 eura do 2023.godine a 16.865,35 eura u 2024. godini, usljed nedostatka ugovorenih uslova, ovo ministarstvo smatra opravdanim zaključenje Aneks Ugovora i za lokalitet Crnog jezera.

ANEKS

**UGOVORA O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI U DRŽAVNOJ SVOJINI BROJ: OVP
2813/2018 OD 16.07. 2018.GODINA**

IZMEĐU UGOVORNIH STRANA:

1. **VLADE CRNE GORE-MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, koju shodno Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: od2025. godine predstavlja ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Slaven Radunović (u daljem tekstu: „**Zakupodavac**”),
2. **KONZORCIJUMA „EXPLORER 2“**, koji čine:
 - "Explorer" d.o.o. Kolašin, sa sjedištem na adresi Mirka Vešovića bb (Hotel Bianca Resort & Spa), izvršni direktor Luka Bulatović; i
 - "Uživaj u prirodi" d.o.o. Cetinje, sa sjedištem na adresi Mojковаčka bb, izvršni direktor (u daljem tekstu: „**Zakupac** “).

PREAMBULA

Uzimajući u obzir da

- je Zaključcima Vlade Crne Gore broj: 07-040/23-4800/2 od 25.10.2023. godine, na sjednici održanoj 25.10.2023. godine, Vlada Crne Gore razmotrila Informaciju o statusu tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima „Durmitor“ i „Biogradska gora“ koju je dostavilo Ministarstvo finansija.
- je Tačkom 2 ovih zaključaka Vlada je zadužila Ministarstvo finansija da zatraži dopunu nalaza i mišljenja vještaka od 23.10.2023. godine a u vezi sa prigovorom ugovorne strane dok je tačkom 4 ovih zaključaka zadužila Ministarstvo finansija da u vezi sa tačkom 2 zaključaka pribavi mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore i o tome informiše Vladu.
- je takođe, tačkom 3 navedenih zaključaka zadužila Ministarstvo finansija da nakon razmatranja neriješenih pitanja, koja se odnose na eventualne povrede odredaba zaključenih ugovora Države kao zakupodavca i Konzorcijuma „Explorer“ doo i „Uživaj u prirodi“ doo kao zakupca procijeni visinu i opravdanost ulaganja finansijskih sredstava, kao i eventualni povraćaj sredstava, u iznosu od 50%, po osnovu pune cijene godišenje zakupnine za 2021.godinu, te o tome obavijesti podnosioca zahtjeva u odgovarajućem roku.
- je Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“ broj:098/23) djelokrug imovinsko pravnih poslova iz Ministarstva finansija prešao u nadležnost Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;

- je Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore dostavio zapisnik sa ročišta održanog 12.09.2024. godine pred Privrednim sudom i kopiju zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 803/23 od 25.10.2023. godine, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine radi upoznavanja i dostavljanja instrukcija za dalje postupanje u ovoj pravnoj stvari;
- je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine formiralo Komisiju za utvrđivanje činjeničnog stanja u tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima "Durmitor" i "Biogradska gora".
- je Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore aktom broj: PZ.br. 639/20 od 12.02.2025.godine, dostavio mišljenje u kojem je navedeno da Informacija dostavljena Vladi mora precizno sadržati podatke o postojećem sporu pokrenutom od strane Konzorcijuma pred Privrednim sudom odnosno da je postupak pokrenut samo u odnosu na Ugovor o zakupu broj 101-1551/50 od 16.07.2018.godine tačnije vezano za lokaciju na Crnom jezeru, kojom tužbom tužilac traži utvrđenje da su ništave odredbe 3.3 i 3.4 predmetnog ugovora dok Konzorcijum nije podnio tužbu u odnosu na druga dva ugovora o zakupu, te da Izvještaj o procjeni vrijednosti sačinjen od starne vještaka građevinske i ekonomske struke ne prati neophodna finansijska dokumentacija koja potvrđuje da su prikazani troškovi zaista plaćeni od strane zakupca, na osnovu čega se može provjeriti predmetni izvještaj vještaka, te da vještaci moraju posebno izdvojiti ulaganja kojima se uvećava vrijednost imovine zakupodavca odnosno Države kao i da nije na vještacima da cijene opravdanost ulaganja i da se u tom pravcu izjašnjavaju jer je to striktno pravno pitanje, i na kraju ukazuje da vještaci takođe moraju posebno izdvojiti ulaganja kojima je uvećana isključivo imovina zakupodavca a posebno iznose koji predstavljaju trošak redovnog poslovanja zakupca.
- Prema dopuni nalaza i mišljenja investicionog ulaganja od 21.02.2025.godine, ukupna investiciona ulaganja do dana izrade Izvještaja, bez nematerijalnih ulaganja, iznose ukupno 1.553.710,30 eura od ukupno planiranih 2.297.393,23 eura, s tim što je na lokalitetu Radovan Luka ukupno investirano iznos od 767.063,76 eura, u skladu sa Aneksom Izvještaja o procjeni visine investicionog ulaganja od 21.02. 2025.godine u skladu sa kojim je više investirao ukupni iznos od 767.063,76 eura od čega 740.685,76 eura do 2023.godine a 26.378,00 eura u 2024.godini.
- u obaveze po osnovu Ugovora **OVP 2813/2018 za lokalitet Radovan luka** djelimično ispunjene, kroz model rekonstrukcije, a ne adaptacije kako je inicijalno bilo ugovoreno, na koji način je sagrađen Hotel kategorije 4*.
- je Vlada Crne Gore na sjednici od 27.03.2025.godine razmotrila i usvojila Informaciju o realizaciji zaključaka Vlade broj: 07-040/23-4800/2 od 25.10.2023.godine;
- je tačkom 2 ovih zaključaka zadužila Zaštitnika pravnih interesa Crne Gore da razmotri mogućnost mirnog rješavanja spora, koji se vodi pred Privrednim sudom Crne Gore broj: P.br.585/20, zaključivanjem poravnanja sa Konzorcijumom „Explorer“ doo Kolašin i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje i eventualno zaključenje Aneks Ugovora o zakupu nepokretnosti broj:OVP 2812/2018 od 16.07.2018.godine.
- je tačkom 3 ovih zaključaka zadužila Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, da u saradnji sa Zaštitnikom imovinsko pravnih interesa Crne Gore pripremi Aneks Ugovora o zakupu broj: OVP 2813/2018 od 16.07.2018.godine i Ugovora broj: OVP 2811/2018 od 16.07.2018.godine, koje će dostaviti Vladi Crne Gore radi davanja saglasnosti.

- postoji obostrani interes da se u cilju jasno definisanih ugovornih obaveza između Zakupodavca i Zakupca pristupi zaključenju Aneks Ugovora o zakupu između Zakupodavca Vlada Crne Gore-Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Zakupca „Explorer“ d.o.o. Kolašin i Uživaj u prirodi d.o.o Cetinje kao članovi Konzorcijuma Explorer za Objekat Hostela na kastarskoj parceli broj 237/1 i pripadajućim objektom na kat.parceli 237/2 KO Tepča List nepokretnosti 89 KO Tepča, Opština Žabljak. - Lokacija Radovan Luka;

Ugovorne strane ugovaraju kako slijedi:

Član 1

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Zakupac a shodno članu 7.4 Ugovora o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini OVP 2813/2018 od 16.07. 2018.godine (u daljem tekstu: Ugovor) stupio u posjed nekretnine dana 29.09.2020 godine što je konstatovano aktom o primoredaji broj:Ovp 6041/2020 od 29.09. 2020.godine od kojeg datuma počinje teći zakupodavni odnos.

Član 2

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Zakupac shodno članu 10.1.2 Ugovora obavezao u skladu sa ponudom upravlja postojećim Hostelom, uz obavezu adaptacije dok je trenutno na terenu Hotel kategorizacije 4* za koji objekat je Zakupac dobio prethodno sve dozvole od strane nadležnih državnih organa.

Član 3

U članu 15 Ugovora dodaju nove tačke 15.5 i 15.6 koje glase:

15.5 Zakupac se obavezuje da, u slučaju novih ulaganja kojima bi se uvećala vrijednost državne imovine, prethodno pribavi saglasnost Zakupodavca,U slučaju investicionih ulaganja koja su hitne prirode Zakupac je dužan da o tome obavijesti Zakupodavca u roku od 15 dana, osim za ulaganja neophodna radi sprečavanja nastupanja neposredne štete ili u slučaju više sile.

15.6 Pisana saglasnost Zakupodavca, koju je Zakupodavac dužan dati u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva, na visinu više investiranih sredstava predstavlja osnov za povraćaj tih sredstava Zakupcu

Član 4

Ugovorne strane su saglasne da će se 6 mjeseci prije isteka roka zakupa izvršiti procjena vrijednosti ulaganja Zakupca u nepokretnosti koja je predmet Ugovora a koja nakon zakupodavnog odnosa ostaje u vlasništvu Zakupodavca, po tržišnim cijenama u vrijeme sačinjavanja procjene.

Usaglašeni iznos uloženi sredstava shodno procjeni iz stava 1 ovog člana biće isplaćen u roku od najkasnije 30 dana od dana primopredaje nepokretnosti od strane Zakupca Zakupodavcu.

Član 5

Odredbe Ugovora koje nijesu naznačene u ovom Aneksu ostaju na snazi.

Član 6

Ovaj Aneks je sačinjen u 6 istovjetnih primjeraka od kojih 3 zadržava Zakupac, ostala 3 Zakupodavac.

Podgorica, dana 2025.godine

Potpisano od strane ministra prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Slavena Radunovića, u ime Vlade Crne Gore

Potpisano od strane _____, u ime Konzorcijuma „EXPLORER
“DOO

ANEKS

**UGOVORA O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI U DRŽAVNOJ SVOJINI BROJ: OVP
2812/2018 OD 16.07. 2018.GODINA**

IZMEĐU UGOVORNIH STRANA:

1. **VLADE CRNE GORE-MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, koju shodno Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: od2025. godine predstavlja ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Slaven Radunović (u daljem tekstu: „**Zakupodavac**”),
2. **KONZORCIJUMA „EXPLORER“**, koji čine:
 - "Explorer" d.o.o. Kolašin, sa sjedištem na adresi Mirka Vešovića bb (Hotel Bianca Resort & Spa), izvršni direktor Luka Bulatović; i
 - "Uživaj u prirodi" d.o.o. Cetinje, sa sjedištem na adresi Mojkovačka bb, izvršni direktor (u daljem tekstu: „**Zakupac** “).

PREAMBULA

Uzimajući u obzir da je:

- Zaključcima Vlade Crne Gore broj: 07-040/23-4800/2 od 25.10.2023. godine, na sjednici održanoj 25.10.2023. godine, Vlada Crne Gore razmotrila je Informaciju o statusu tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima „Durmitor” i „Biogradska gora” koju je dostavilo Ministarstvo finansija.
- Tačkom 2 ovih zaključaka Vlada je zadužila Ministarstvo finansija da zatraži dopunu nalaza i mišljenja vještaka od 23.10.2023. godine a u vezi sa prigovorom ugovorne strane dok je tačkom 4 ovih zaključaka zadužila Ministarstvo finansija da u vezi sa tačkom 2 zaključaka pribavi mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore i o tome informiše Vladu.
- Takođe, tačkom 3 navedenih zaključaka zadužuje se Ministarstvo finansija da nakon razmatranja neriješenih pitanja, koja se odnose na eventualne povrede odredaba zaključenih ugovora Države kao zakupodavca i Konzorcijuma „Explorer” doo i „Uživaj u prirodi” doo kao zakupca procijeni visinu i opravdanost ulaganja finansijskih sredstava, kao i eventualni povraćaj sredstava, u iznosu od 50%, po osnovu pune cijene godišnje zakupnine za 2021.godinu, te o tome obavijesti podnosioca zahtjeva u odgovarajućem roku.
- Da je Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore” broj:98/23) djelokrug imovinsko pravnih poslova iz Ministarstva finansija

prešao u nadležnost Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;

- Da je Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore dostavio zapisnik sa ročišta održanog 12.09.2024. godine pred Privrednim sudom i kopiju zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 803/23 od 25.10.2023. godine, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine radi upoznavanja i dostavljanja instrukcija za dalje postupanje u ovoj pravnoj stvari;
- Da je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine formiralo Komisiju za utvrđivanje činjeničnog stanja u tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima "Durmitor" i "Biogradska gora".
- Da je ročište koje je bilo zakazano za 03.12.2024.godine, odloženo obzirom da su u toku aktivnosti koje preduzima Ministarstvo.
- Da je posljednje ročište održano 11.03.2025.godine koje je odloženo za 03.06.2025.godine;
- Da je Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore aktom broj: PZ.br. 639/20 od 12.02.2025.godine, dostavio mišljenje u kojem je navedeno da Informacija dostavljena Vladi mora precizno sadržati podatke o postojećem sporu pokrenutom od strane Konzorcijuma pred Privrednim sudom odnosno da je postupak pokrenut samo u odnosu na Ugovor o zakupu broj 101-1551/50 od 16.07.2018.godine tačnije vezano za lokaciju na Crnom jezeru, kojom tužbom tužilac traži utvrđenje da su ništave odredbe 3.3 i 3.4 predmetnog ugovora dok Konzorcijum nije podnio tužbu u odnosu na druga dva ugovora o zakupu, te da Izvještaj o procjeni vrijednosti sačinjen od strane vještaka građevinske i ekonomske struke ne prati neophodna finansijska dokumentacija koja potvrđuje da su prikazani troškovi zaista plaćeni od strane zakupca, na osnovu čega se može provjeriti predmetni izvještaj vještaka, te da vještaci moraju posebno izdvojiti ulaganja kojima se uvećava vrijednost imovine zakupodavca odnosno Države kao i da nije na vještacima da cijene opravdanost ulaganja i da se u tom pravcu izjašnjavaju jer je to striktno pravno pitanje, i na kraju ukazuje da vještaci takođe moraju posebno izdvojiti ulaganja kojima je uvećana isključivo imovina zakupodavca a posebno iznose koji predstavljaju trošak redovnog poslovanja zakupca.
- Da prema dopuni nalaza i mišljenja investicionog ulaganja od 21.02.2025.godine, ukupna investiciona ulaganja do dana izrade Izvještaja, bez nematerijalnih ulaganja, iznose ukupno 1.553.710,30 eura od ukupno planiranih 2.297.393,23 eura, s tim što je na lokaciji Crnog jezera za dio predmeta Ugovora koji je predat Zakupcu, za koji je bilo potrebno po ugovoru uložiti 40.000,00 eura izvršeno ukupno ulaganje u iznosu od 267.202,72 eura u skladu sa Aneksom Izvještaja o procjeni visine investicionog ulaganja od 21.02. 2025.godine, od čega 250.337,37 eura do 2023.godine a 16.865,35 eura u 2024.godini.
- Da su obaveze po osnovu Ugovora za **lokalitet Crno jezero** djelimično ispunjene;
- Da Zakupac nikada nije usao u posjed ugovorenih sljedećih stavki koje bi mu omogućile obavljanje djelatnosti na/u istim: izgradnja i upravljanje 30 eco loge kucice, izgradnja i upravljanje Avanturističkim parkom površina 1 hektar, izgradnja i upravljanje dječijim igralištem na otvorenom 150m², izgradnja tarase uz sank bar 100m², izgradnja vjestackog alpinistickoga zida, Vjestacki most, Bazen za pijacu vodu (ne komercionalan), renta opreme krplje 50 pari, nordiske skije 60 kompleta, camac drveni 30 kom, kanu sa opremom 30 kom, kajak sa

opremom 30 kom, bicikala 30 kom, bioprecistivac otpadnih voda planiranih za eco kucice;

- Da je Vlada Crne Gore na sjednici od 27.03.2025.godine razmotrila i usvojila Informaciju o realizaciji zaključaka Vlade broj: 07-040/23-4800/2 od 25.10.2023.godine;
- Da je tačkom 2 ovih zaključaka zadužila Zaštitnika pravnih interesa Crne Gore da razmotri mogućnost mirnog rješavanja spora, koji se vodi pred Privrednim sudom Crne Gore broj: P.br.585/20, zaključivanjem poravnania sa Konzorcijumom „Explorer“ doo Kolašin i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje i eventualno zaključenje Aneks Ugovora o zakupu nepokretnosti broj:OVP 2812/2018 od 16.07.2018.godine.
- Da je Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore uz akt broj: PZ.br 639/20 od 06.06.2025.godine obavijestio Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine da je tužilac Konzorcijumom „Explorer“ doo Kolašin i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje tužbom tražio da se utvrdi ništavost i bez pravne važnosti odredbe Ugovora 3.3 i 3.4, kao i naknadu štete i izmaklu korist, za koju Zaštitnik smatra da je neosnovana iz raloga što su u pitanju odredbe shodno kojima u slučaju da budući Planovi objekta privremenog karaktera ne budu prepoznali Eco lodge smejštajne objekte i druge sadržaje , kao i posljedicu toga Zakupac ne bude u mogućnostzi da produži zakup na objektima privremenog karaktera, Zakupac neće imati bilo kakva druga potraživanja u vezi sa tim prema Zakupodavcu, te da ukoliko se za vrijeme trajanja Ugovora donese novi Plan objhekata privremenog karaktera koji ne prepoznaje Eco lodge smejštajne objekte ili veći dio istih ne može doći do raskida ugovora zbog tih okolnosti, a koje odredbe su potpisale objije Ugovorne strane. Takođe, Zaštitnik navodi na imajući u vidu da se traži poništaj odredbi koje su Zakupcu bile poznate u momentu zaključenja ugovora i na koje je pristao, tužbeni zahtjev Konzorcijuma je neosnovan u cjelosti.
- Da postoji obostrani interes da se u cilju jasno definisanih ugovornih obaveza između Zakupodavca i Zakupca pristupi zaključenju Aneks Ugovora o zakupu između Zakupodavca Vlada Crne Gore-Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Zakupca „Explorer“ d.o.o. Kolašin i Uživaj u prirodi d.o.o Cetinje kao članovi Konzorcijuma Explorer za nepokretnosti označene kao kat parcela broj:2234/2 ukupne površine 353m2 i pripadajuće zemljište na dijelu katastarske parcele 2234/3 od 14.001m2 i na katastarskoj parceli broj: 970 površine 758m2, sve upisane u listu nepokretnosti broj 181 KO Žabljak I, Opština Žabljak.

Ugovorne strane ugovaraju kako slijedi:

Član 1

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Zakupac a shodno članu 7.4 Ugovora o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini OVP 2812/2018 od 16.07. 2018.godine (u daljem tekstu: Ugovor) stupio u posjed nekretnine dana 29.09.2020 godine što je konstatovano aktom o primoredaji broj: Ovp 6040/2020 od 29.09. 2020.godine od kojeg datuma počinje teći zakupodavni odnos.

Član 2

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Zakupcu u posjed predat objekat restorana "Crno jezero" koji se nalazi na kat parceli broj 2234/2 površine 353 m² i ostale nepokretnosti u površini iz elaborate geodetskih radova - uslovne parcelacije koji je sastavni dio ovog Aneksa.

Zakupac je salasan da svii osztali sadržaji i lokaliteti iz osnovnog Ugovora o zakupu ostaju na slobodno raspolaganje Zakupodavcu.

Član 3

U članu 15 Ugovora dodaju nove tačke 15.5 i 15.6 koje glase:

15.5 Zakupac se obavezuje da, u slučaju novih ulaganja kojima bi se uvećala vrijednost državne imovine, prethodno pribavi saglasnost Zakupodavca, U slučaju investicionih ulaganja koja su hitne prirode Zakupac je dužan da o tome obavijesti Zakupodavca u roku od 15 dana, osim za ulaganja neophodna radi sprečavanja nastupanja neposredne štete ili u slučaju više sile.

15.6 Pisana saglasnost Zakupodavca, koju je Zakupodavc dužan dati u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva, na visinu više investiranih sredstava predstavlja osnov za povraćaj tih sredstava Zakupcu

Član 4

Ugovorne strane saglasno konstatuju da zakupnina ostaje ista bez obzira na umanjenje predmeta zakupa.

Član 5

Ugovorne strane su saglasne da će Zakupac u roku od 15 dana od dana potpisivanja ovog Aneksa povući tužbu podnesenu Privredno sudu Crne Gore P.br 585/2020 i isti lokalitet shodno članu 2 ovog Aneksa vratiti Zakupodavcu.

Član 6

Ugovorne strane su saglasne da će se 6 mjeseci prije isteka roka zakupa izvršiti procjena vrijednosti ulaganja Zakupca u nepokretnosti koja je predmet Ugovora a koja nakon zakupodavnog odnosa ostaje u vlasništvu Zakupodavca, po tržišnim cijenama u vrijeme sačinjavanja procjene.

Usaglašeni iznos uloženih sredstava shodno procjeni iz stava 1 ovog člana biće isplaćen u roku od najkasnije 30 dana od dana primopredaje nepokretnosti od strane Zakupca Zakupodavcu.

Član 7

Odredbe Ugovora koje nijesu naznačene u ovom Aneksu ostaju na snazi.

Član 8

Ovaj Aneks je sačinjen u 6 istovjetnih primjeraka od kojih 3 zadržava Zakupac, ostala 3 Zakupodavac.

Podgorica, dana 2025.godine

Potpisano od strane ministra prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Slavena Radunovića, u ime Vlade Crne Gore

Potpisano od strane _____, u ime Konzorcijuma „EXPLORER “DOO

ANEKS

**UGOVORA O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI U DRŽAVNOJ SVOJINI BROJ: OVP
2811/2018 OD 16.07. 2018.GODINA**

IZMEĐU UGOVORNIH STRANA:

1. **VLADE CRNE GORE-MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, koju shodno Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: od2025. godine predstavlja ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Slaven Radunović (u daljem tekstu: „**Zakupodavac**”),
2. **KONZORCIJUMA „EXPLORER“**, koji čine:
 - "Explorer" d.o.o. Kolašin, sa sjedištem na adresi Mirka Vešovića bb (Hotel Bianca Resort & Spa), izvršni direktor Luka Bulatović; i
 - "Uživaj u prirodi" d.o.o. Cetinje, sa sjedištem na adresi Mojковаčka bb, izvršni direktor (u daljem tekstu: „**Zakupac**“).

PREAMBULA

Uzimajući u obzir da

- je Zaključcima Vlade Crne Gore broj: 07-040/23-4800/2 od 25.10.2023. godine, na sjednici održanoj 25.10.2023. godine, Vlada Crne Gore razmotrila je Informaciju o statusu tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima „Durmitor“ i „Biogradska gora“ koju je dostavilo Ministarstvo finansija.
- je tačkom 2 ovih zaključaka Vlada je zadužila Ministarstvo finansija da zatraži dopunu nalaza i mišljenja vještaka od 23.10.2023. godine a u vezi sa prigovorom ugovorne strane dok je tačkom 4 ovih zaključaka zadužila Ministarstvo finansija da u vezi sa tačkom 2 zaključaka pribavi mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore i o tome informiše Vladu.
- je takođe, tačkom 3 navedenih zaključaka zadužila Ministarstvo finansija da nakon razmatranja neriješenih pitanja, koja se odnose na eventualne povrede odredaba zaključenih ugovora Države kao zakupodavca i Konzorcijuma „Explorer“ doo i „Uživaj u prirodi“ doo kao zakupca procijeni visinu i opravdanost ulaganja finansijskih sredstava, kao i eventualni povraćaj sredstava, u iznosu od 50%, po osnovu pune cijene godišnje zakupnine za 2021.godinu, te o tome obavijesti podnosioca zahtjeva u odgovarajućem roku.

- je Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“ broj:098/23) djelokrug imovinsko pravnih poslova iz Ministarstva finansija prešao u nadležnost Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- je Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore dostavio zapisnik sa ročišta održanog 12.09.2024. godine pred Privrednim sudom i kopiju zaključaka Vlade Crne Gore, broj: 803/23 od 25.10.2023. godine, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine radi upoznavanja i dostavljanja instrukcija za dalje postupanje u ovoj pravnoj stvari;
- je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine formiralo Komisiju za utvrđivanje činjeničnog stanja u tri ugovora o zakupu dijela nepokretnosti i objekata privremenog karaktera u svojini Crne Gore i lokacija za postavljanje privremenih objekata u nacionalnim parkovima "Durmitor" i "Biogradska gora".
- je Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore aktom broj: PZ.br. 639/20 od 12.02.2025.godine, dostavio mišljenje u kojem je navedeno da Informacija dostavljena Vladi mora precizno sadržati podatke o postojećem sporu pokrenutom od strane Konzorcijuma pred Privrednim sudom odnosno da je postupak pokrenut samo u odnosu na Ugovor o zakupu broj 101-1551/50 od 16.07.2018.godine tačnije vezano za lokaciju na Crnom jezeru, kojom tužbom tužilac traži utvrđenje da su ništave odredbe 3.3 i 3.4 predmetnog ugovora dok Konzorcijum nije podnio tužbu u odnosu na druga dva ugovora o zakupu, te da Izvještaj o procjeni vrijednosti sačinjen od starne vještaka građevinske i ekonomske struke ne prati neophodna finansijska dokumentacija koja potvrđuje da su prikazani troškovi zaista plaćeni od strane zakupca, na osnovu čega se može provjeriti predmetni izvještaj vještaka, te da vještaci moraju posebno izdvojiti ulaganja kojima se uvećava vrijednost imovine zakupodavca odnosno Države kao i da nije na vještacima da cijene opravdanost ulaganja i da se u tom pravcu izjašnjavaju jer je to striktno pravno pitanje, i na kraju ukazuje da vještaci takođe moraju posebno izdvojiti ulaganja kojima je uvećana isključivo imovina zakupodavca a posebno iznose koji predstavljaju trošak redovnog poslovanja zakupca.
- prema dopuni nalaza i mišljenja investicionog ulaganja od 21.02.2025.godine, ukupna investiciona ulaganja do dana izrade Izvještaja, bez nematerijalnih ulaganja, iznose ukupno 1.553.710,30 eura od ukupno planiranih 2.297.393,23 eura, s tim što je na lokalitetu Biogradske gore, za dio predmeta Ugovora koji je predat Zakupcu, bila obaveza ulaganja za adaptaciju 35.000 eura po ugovoru, dok je uloženo ukupno 175.078,65 eura u skladu sa Aneksom Izvještaja o procjeni visine investicionog ulaganja od 21.02. 2025.godine u skladu sa kojim je navedeni iznos uložan do 2023.godine dok u 2024.godini nije bilo ulaganja.
- su obaveze po osnovu Ugovora **OVP 2811/2018, za lokalitet na Biogradskoj gori** djelimično ispunjene;
- Zakupac nikada nije stupio u posjed predmeta zakupa koji bi mu omogućio obavljanje izgradnje i upravljanja 12 eco lodge kućica, izgradnje i upravljanja Info-prodajni pult površina 40m2, izgradnje i upravljanja toaletom 25m2 za potrebe posjetilaca i korisnika odnosno komercijalnih sadržaja rentiranje opreme krplje 50 pari, nordijske skije 60 kompleta, drveni čamci 30 komada, kanui sa opremom 30 komada, kajak sa opremom 30 komada, biciklo 30 komada;
- je Vlada Crne Gore na sjednici od 27.03.2025.godine razmotrila i usvojila Informaciju o realizaciji zaključaka Vlade broj: 07-040/23-4800/2 od 25.10.2023.godine;

- je tačkom 2 ovih zaključaka zadužila Zaštitnika pravnih interesa Crne Gore da razmotri mogućnost mirnog rješavanja spora, koji se vodi pred Privrednim sudom Crne Gore broj: P.br.585/20, zaključivanjem poravnania sa Konzorcijumom „Explorer“ doo Kolašin i „Uživaj u prirodi“ doo Cetinje i eventualno zaključenje Aneks Ugovora o zakupu nepokretnosti broj:OVP 2812/2018 od 16.07.2018.godine.
- je tačkom 3 ovih zaključaka zadužila Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, da u saradnji sa Zaštitnikom imovinsko pravnih interesa Crne Gore pripremi Aneks Ugovora o zakupu broj: OVP 2813/2018 od 16.07.2018.godine i Ugovora broj: OVP 2811/2018 od 16.07.2018.godine, koje će dostaviti Vladi Crne Gore radi davanja saglasnosti.
- postoji obostrani interes da se u cilju jasno definisanih ugovornih obaveza između Zakupodavca i Zakupca pristupi zaključenju Aneksa Ugovora o zakupu između Zakupodavca Država Crna Gora-Vlada Crne Gore-Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Zakupca „Explorer“ d.o.o. Kolašin i Uživaj u prirodi d.o.o Cetinje kao članovi Konzorcijuma Explorer za nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj: 105 KO Rovačko Trebaljevo, Opština Kolašin;

Ugovorne strane ugovaraju kako slijedi:

Član 1

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Zakupac a shodno članu 7.4 Ugovora o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini OVP 2811/2018 od 16.07. 2018.godine (u daljem tekstu: Ugovor) stupio u posjed nekretnine dana 29.09.2020 godine što je konstatovano aktom o primoredaji broj: Ovp.3773/2019 od 30.08. 2029.godine od kojeg datuma počinje teći zakupodavni odnos.

Član 2

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Zakupcu u posjed predat objekat restorana iz lista nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj: 105 KO Rovačko Trebaljevo, Opština Kolašin i ostale nepokretnosti iz elaborata geodetskih radova -uslovne parcelacije koji je sastavni dio ovog Aneksa.

Zakupac je salasan da svi ostali sadržaji i lokaliteti iz osnovnog Ugovora o zakupu ostaju na slobodno raspolaganje Zakupodavcu.

Član 3

U članu 15 Ugovora dodaju nove tačke 15.5 i 15.6 koje glase:

15.5 Zakupac se obavezuje da, u slučaju novih ulaganja kojima bi se uvećala vrijednost državne imovine, prethodno pribavi saglasnost Zakupodavca. U slučaju investicionih ulaganja koja su hitne prirode Zakupac je dužan da o tome obavijesti Zakupodavca u roku od 15 dana, osim za ulaganja neophodna radi sprečavanja nastupanja neposredne štete ili u slučaju više sile.

15.6 Pisana saglasnost Zakupodavca, koju je Zakupodavac dužan dati u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva, na visinu više investiranih sredstava predstavlja osnov za povraćaj tih sredstava Zakupcu

Član 4

Ugovorne strane su saglasne da se zbog Odluke nacionalnog parka na lokalitetu Biogradska gora, koja definiše pristup lokalitetu u periodu od pola godine, umanju zakupnina za 20 % ukoliko ista ostane na snazi, o čemu je Zakupodavac dužan da obavijesti Zakupca u pisanoj formi prije uplate zakupnine za godinu u kojoj važi ograničenje.

Član 5

Ugovorne strane su saglasne da će se 6 mjeseci prije isteka roka zakupa izvršiti procjena vrijednosti ulaganja Zakupca u nepokretnosti koja je predmet Ugovora a koja nakon zakupodavnog odnosa ostaje u vlasništvu Zakupodavca, po tržišnim cijenama u vrijeme vršenja procjene.

Usaglašeni iznos uloženih sredstava shodno procjeni iz stava 1 ovog člana biće isplaćen u roku od najkasnije 30 dana od dana primopredaje nepokretnosti od strane Zakupca Zakupodavcu.

Član 6

Odredbe Ugovora koje nijesu naznačene u ovom Aneksu ostaju na snazi.

Član 7

Ovaj Aneks je sačinjen u 6 istovjetnih primjeraka od kojih 3 zadržava Zakupac, ostala 3 Zakupodavac.

Podgorica, dana 2025.godine

Potpisano od strane ministra prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Slavena Radunovića, u ime Vlade Crne Gore

Potpisano od strane _____, u ime Konzorcijuma „EXPLORER “DOO